

UCHWAŁA NR XII/73/11
RADY MIEJSKIEJ PNIEWY
z dnia 22 września 2011r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
pomiędzy ulicami Konińską, Okrężną, Dworcową i terenem linii kolejowej
w Pniewach.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm) Rada Miejska Pniewy uchwala, co następuje:

§ 1.1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Konińską, Okrężną, Dworcową i terenem linii kolejowej w Pniewach, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy, zwany dalej „planem”.

2.Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Konińską, Okrężną, Dworcową i terenem linii kolejowej w Pniewach”, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Pniewy w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Pniewy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) **funkcji terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku;
- 4) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć drogę, przeznaczoną dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy prawa inne niż ustawy, na podstawie których uchwalono niniejszą uchwałę;
- 7) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;

- 8) **sieciach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 9) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 10) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 11) **terenach komunikacji** - należy przez to rozumieć drogi publiczne i drogi wewnętrzne;
- 12) **zadrzewieniach i zakrzewieniach** – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa i krzewy, a także ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem oraz pnącza, byliny, trawy;
- 13) **zieleni izolacyjno - krajobrazowej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone formowane w kształcie pasów lub szpalerów, wzdłuż linii rozgraniczających tereny.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MW, 2MW**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **MW/U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN**;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1U, 2U, 3U**;
- 6) teren zabudowy przemysłowej, oznaczony na rysunku symbolem **P**;
- 7) tereny rowów i wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS**;
- 8) teren zieleni parkowej, sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku symbolem **ZP/US**;
- 9) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku symbolami **1IT, 2IT, 3IT**;
- 10) teren parkingu, oznaczony na rysunku symbolem **KDWp**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW**;
- 12) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-Dx**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji, budowania i rozbudowywania obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, w tym:
 - a) reklam wolnostojących na terenach mieszkaniowych,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
 - c) ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych,
 - d) oświetlania obiektów w sposób powodujący oślepianie uczestników ruchu;

- 2) dopuszczenie umieszczenia na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów o powierzchni łącznej do 2 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych i reklam o powierzchni nie większej niż 3 m², z uwzględnieniem pkt 1 lit. a.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizację zieleni izolacyjno-krajobrazowej, zgodnie z rysunkiem;
- 5) zachowanie strefy zieleni niskiej wzdłuż terenów **WS** jako wolnej od zabudowy z dostępem do konserwacji rowów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 7) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MN** i **MW** dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – tereny **MN**,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego – tereny **MW**,zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **U/MN** i **MW/U** dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **ZP/US** dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji, przy czym na parkingach i placach dla pojazdów samochodowych należy stosować urządzenia podczyszczające.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu a wymagających prac ziemnych, w przypadku gdy wymagają tego przepisy odrębne.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określonych na rysunku ustala się:

- 1) jednolite zagospodarowanie nawierzchni posadzki w sposób wyróżniający się od przyległych terenów dróg publicznych;

- 2) zakaz grodzenia;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury i miejsc postojowych;
- 4) lokalizację zieleni izolacyjno-krajobrazowej.

§ 8.1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN i 16MN**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) dla nowej zabudowy na terenie **1MN** odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy nie mniejsza niż 50 m od granicy cmentarza zlokalizowanego poza granicą planu;
- 3) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie:
 - a) wolnostojącym na terenie **2MN, 3MN, 12MN**,
 - b) wolnostojącym lub bliźniaczym na terenach **1MN, 9MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN**,
 - c) wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym na terenach **4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 13MN**;
- 4) lokalizacja na działce budowlanej jednego budynku lub jego segmentu mieszkalnego;
- 5) lokalizacja garażu jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego;
- 6) na terenie **1MN i 4MN** zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefie oddziaływania nadziemnej linii elektroenergetycznej określonej na rysunku, z uwzględnieniem § 24 pkt 8;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) 25% powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 30% powierzchni działki dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 35% powierzchni działki dla zabudowy szeregowej;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej 35%,
 - b) dla zabudowy szeregowej 30%;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) w przypadku dachu stromego – 9,5 m do kalenicy,
 - b) w przypadku dachu płaskiego – 8 m do najwyższego punktu połączenia dachowej lub ścianki attykowej;
- 10) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 11) w przypadku dachu stromego kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 40°;
- 12) wysokość ogrodzenia:
 - a) działek od strony dróg – nie więcej niż 1,50 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe,
 - b) nie wymienionego w lit. a – nie więcej niż 2 m;
- 13) w zakresie zasad podziału działek minimalna szerokość frontu działki wynosi dla:
 - a) zabudowy wolnostojącej – 19 m,
 - b) zabudowy bliźniaczej – 13 m,
 - c) zabudowy szeregowej – 7,2 m;
- 14) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 600 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 400 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 210 m² dla zabudowy szeregowej;

- 15) zagospodarowanie strefy zieleni niskiej zgodnie z ustaleniami § 5 pkt. 4 i 5;
 - 16) zapewnienie co najmniej 2 stanowisk postojowych na działce budowlanej;
 - 17) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji;
 - 18) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dróg wewnętrznych i sieci infrastruktury technicznej;
 - 19) dopuszczenie umieszczenia na ogrodzeniu działek od strony terenu drogi lub na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru szyldów i tablic informacyjnych.
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 13-14, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

§ 9.1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MW** i **2MW**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 3) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie **1MW** z możliwością przebudowy w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 4) zachowanie budynków objętych gminną ewidencją zabytków zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 5) dopuszczenie przebudowy i remontu budynków objętych gminną ewidencją zabytków przy zachowaniu zewnętrznego obrysu, wysokości, detalu architektonicznego i podziałów elewacji otworami okiennymi i drzwiowymi;
- 6) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy wielorodzinnej 3 kondygnacje – 12m;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) 35% powierzchni działki na terenie **2MW**,
 - b) 47% powierzchni terenu **1MW**;
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25% powierzchni działki;
- 10) dach płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 11) na terenie **2MW** zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefie oddziaływania nadziemnej linii elektroenergetycznej określonej na rysunku, z uwzględnieniem § 24 pkt 8;
- 12) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych wolnostojących, w granicach działek zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) maksymalna wysokość budynku, o którym mowa w pkt 12, nie większa niż 5 m;
- 14) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, a w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do warunków środowiska zurbanizowanego;
- 15) wysokość ogrodzenia:
 - a) działek od strony dróg – nie więcej niż 1,50 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe,
 - b) nie wymienionego w lit. a – nie więcej niż 2 m;
- 16) dopuszczenie umieszczenia na ogrodzeniu działek od strony terenu drogi lub na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru szyldów i tablic informacyjnych;
- 17) minimalna powierzchnia działki 500 m²;
- 18) dla terenu **1MW** minimalna powierzchnia działki odpowiadająca powierzchni terenu;

- 19) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych i sieci infrastruktury technicznej;
 - 20) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 1 stanowisko postojowe dla samochodu osobowego na jeden lokal mieszkalny, przy czym dla terenu **1MW** lokalizację stanowisk postojowych dopuszcza się na terenie **KDWp**;
 - 21) obsługa pojazdami samochodowymi działki nr 256 z terenu **1KD-D**, działki nr 266/2 z terenu **11KD-Dx**, terenu **1MW** z terenu **8KD-D** poprzez teren **KDWp**, a pozostałych działek istniejącymi zjazdami z terenu przyległej drogi publicznej poza granicą planu.
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 17-18, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej.

§ 10.1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczonym na rysunku symbolem **MW/U**, ustala się następujące zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zachowanie budynków objętych gminną ewidencją zabytków zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 5) dopuszczenie przebudowy i remontu budynków objętych gminną ewidencją zabytków przy zachowaniu zewnętrznego obrysu, wysokości, detalu architektonicznego i podziałów elewacji otworami okiennymi i drzwiowymi;
- 6) lokalizacja zabudowy usługowej jako samodzielnych budynków lub zblokowanych z budynkami mieszkalnymi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowej w kondygnacji parteru budynku mieszkalnego;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje, w tym dla budynków z dachem płaskim do 12 m a dla budynków z dachem stromym do 15 m;
- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki, za wyjątkiem działek nr 295/1 i 295/2, dla których dopuszcza się 70% powierzchni zabudowy działki;
- 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki, z wyłączeniem działek nr 282/1, 282/2, 282/3, 295/1 i 295/2, dla których ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 2%;
- 11) dach płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 12) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych wolnostojących, zblokowanych z budynkiem mieszkalnym, w granicach działek zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) maksymalna wysokość budynku, o którym mowa w pkt 12, nie większa niż 5m;
- 14) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, a w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do warunków środowiska zurbanizowanego;
- 15) wysokość ogrodzenia nie większa niż 2 m;
- 16) dopuszczenie umieszczenia na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru szyldów, reklam i tablic informacyjnych;
- 17) minimalna powierzchnia działki 500m²;

- 18) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych i sieci infrastruktury technicznej;
 - 19) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 1 stanowisko postojowe dla samochodu osobowego na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - c) dla zabudowy usługowej, 3 stanowiska postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej lub 3 stanowiska postojowe na każdych 10 zatrudnionych;
 - 20) dla zabudowy usługowej wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi lokalizacja co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 17 lit. c;
 - 21) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych, w tym z drogi publicznej poza granicą planu.
2. Zasada wskazana w ust.1 pkt 17 nie dotyczy wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej.

§ 11.1. Na terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1U/MN**, **2U/MN**, **3U/MN** i **4U/MN**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) lokalizacja na działce zabudowy mieszkaniowej lub usługowej przy uwzględnieniu wzajemnego oddziaływania dopuszczonych planem funkcji;
- 3) zachowanie budynku objętego gminną ewidencją zabytków zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 4) dopuszczenie przebudowy i remontu budynku objętego gminną ewidencją zabytków przy zachowaniu zewnętrznego obrysu, wysokości, detalu architektonicznego i podziałów elewacji otworami okiennymi i drzwiowymi;
- 5) lokalizacja garażu jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) w przypadku dachu stromego – 10 m do kalenicy,
 - b) w przypadku dachu płaskiego – 8 m do najwyższego punktu połączenia dachowej lub ścianki attykowej;
- 9) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 10) w przypadku dachu stromego kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 40°;
- 11) wysokość ogrodzenia:
 - a) działek od strony dróg – nie więcej niż 1,50 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe,
 - b) nie wymienionego w lit. a – nie więcej niż 2,00 m;
- 12) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 800 m²;
- 13) zagospodarowanie strefy zieleni niskiej zgodnie z ustaleniami § 5 pkt. 4 i 5;
- 14) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:

- a) dla zabudowy usługowej, 3 stanowiska postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej lub 3 stanowisk postojowych na każdych 10 zatrudnionych,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny;
 - 15) dla zabudowy usługowej wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi lokalizacja co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 12 lit. a;
 - 16) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych;
 - 17) dopuszczenie umieszczenia na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów o powierzchni łącznej do 3 m²;
 - 18) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów i dróg wewnętrznych i sieci infrastruktury technicznej;
 - 19) dopuszczenie umieszczenia na ogrodzeniu działek od strony terenu drogi lub na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru tablic informacyjnych.
2. Zasada wskazana w ust. 1 pkt 12 nie dotyczy wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

§ 12.1. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1U**, **2U** i **3U**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usługi ogólnospołeczne i konsumpcyjne m.in. w zakresie handlu, gastronomii, zabudowy biurowo-administracyjnej, budynki użyteczności publicznej;
- 2) sytuowanie budynków z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m z zachowaniem istniejących parametrów budynku na terenie **1U** objętego gminną ewidencją zabytków;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki za wyjątkiem terenu **1U**, dla którego dopuszcza się 100% powierzchni zabudowy działki;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki z wyłączeniem terenu **1U**;
- 6) stosowanie dowolnej formy dachu jednakowej dla całego terenu;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 8) zagospodarowanie strefy zieleni niskiej na terenie **3U** zgodnie z ustaleniami § 5 pkt. 4 i 5;
- 9) dopuszczenie lokalizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych z uwzględnieniem §4;
- 10) zapewnienie co najmniej 3 stanowisk postojowych dla samochodu osobowego na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej lub 3 stanowisk postojowych na każdych 10 zatrudnionych, przy czym lokalizację stanowisk postojowych dla terenu **1U** ustala się na terenie **KDWp**;
- 11) dla zabudowy usługowej wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi lokalizacja co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 10;
- 12) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, dróg wewnętrznych i sieci infrastruktury technicznej;
- 14) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² za wyjątkiem terenu **1U**, dla którego powierzchnię działki wyznaczają linie rozgraniczające teren.

2. Zasada wskazana w ust. 1 pkt 14 nie dotyczy wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek pod drogi wewnętrzne.

§ 13.1. Na terenie zabudowy przemysłowej, oznaczonym na rysunku symbolem **P**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obiekty produkcyjne, składy i magazyny z dopuszczeniem sytuowania budowli i instalacji przemysłowych, urządzeń technicznych, zabudowy biurowo-administracyjnej, parkingów, placów, dojazdów i dojazdów, sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni towarzyszącej;
- 2) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków - 12 m;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technologicznych, budowli i instalacji przemysłowych o wysokości do 15 m, przy czym łączna powierzchnia tych urządzeń stanowić może nie więcej niż 5% powierzchni zabudowy, o której mowa w pkt 3;
- 7) stosowanie wszelkich form dachów, jednak w przypadku stosowania dachów stromych w budynkach halowych ustala się kąt nachylenia połaci dachowych – nie większy niż 20°;
- 8) ogrodzenie ażurowe, odpowiadające formą, materiałem i kolorystyką zabudowie kubaturowej działki, o wysokości do 2 m, uzupełnione pnączami lub żywopłotem;
- 9) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, wolnostojących lub wbudowanych w budynki z uwzględnieniem § 24 pkt 10;
- 10) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m²;
- 11) zagospodarowanie strefy zieleni niskiej zgodnie z ustaleniami § 5 pkt. 4 i 5;
- 12) zapewnienie co najmniej 3 stanowisk postojowych na każdych 10 zatrudnionych;
- 13) dla zabudowy przemysłowej wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w punkcie 12;
- 14) obsługa pojazdami samochodowymi z terenu **4KD-D** i z terenu przyległej drogi publicznej poza granicą planu.

2. Zasada wskazana w ust. 1 pkt 10 nie dotyczy wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek pod drogi wewnętrzne.

§ 14. Na terenie rowów i wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku symbolami **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS**, **5WS**, **6WS** i **7WS**, ustala się:

- 1) zachowanie istniejących rowów z dopuszczeniem robót budowlanych w granicach terenów;
- 2) powierzchnię działki odpowiadającą powierzchni terenu;
- 3) zakaz grodzenia.

§ 15. Na terenie zieleni parkowej, sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku symbolem **ZP/US**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie istniejących zadrzewień, zakrzewień, rowów i wód powierzchniowych;

- 2) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych dla wzbogacenia różnorodności biologicznej;
- 3) wykorzystanie mas ziemnych pozyskanych podczas procesów budowlanych w granicach planu do urządzenia terenów zieleni;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń w zakresie sportu i rekreacji, placów zabaw dla dzieci;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni terenu;
- 6) minimalna powierzchnia działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 7) dopuszczenie zachowania, przebudowy i lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 8) zapewnienie co najmniej 10 stanowisk postojowych na terenie;
- 9) obsługa pojazdami samochodowymi z terenów **10KD-D** i **1KDW**;
- 10) zakaz grodzenia terenu z wyjątkiem budowli i urządzeń w zakresie sportu i rekreacji.

§ 16. Na terenach infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku symbolami **1IT**, **2IT** i **3IT**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja obiektów i sieci elektroenergetycznej na terenach **2IT** i **3IT**;
- 2) lokalizacja sieci gazowej i ciepłowniczej na terenie **1IT**;
- 3) zakaz wydzielania nowych działek budowlanych;
- 4) obsługa pojazdami samochodowymi z terenów przyległych dróg publicznych, przy czym terenu **1IT** z drogi publicznej poza granicą planu.

§ 17. Na terenie parkingu, oznaczonym na rysunku symbolem **KDWp**, ustala się:

- 1) lokalizację parkingu dla samochodów osobowych;
- 2) dopuszczenie zachowania budynków gospodarczo-garażowych z możliwością ich remontu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń służących utrzymaniu porządku, w tym do selektywnej zbiórki odpadów;
- 5) zachowanie istniejącej zieleni i lokalizację nowej zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 6) zakaz wydzielania nowych działek budowlanych.

§ 18. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW** i **6KDW**, ustala się:

- 1) sytuowanie pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 2) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych;
- 3) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalony w pkt 1, elementów infrastruktury transportowej, w tym stanowisk postojowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 5) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 19. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D**, **6KD-D**, **7KD-D**, **8KD-D**, **9KD-D**, **10KD-D** i **11KD-Dx**, ustala się:

- 1) klasę dojazdową;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) sytuowanie na terenach dróg publicznych:
- a) **1KD-D, 6KD-D** - jednej jezdni o dwóch pasach ruchu i obustronnych chodników lub pieszo-jezdni o szerokości co najmniej 5 m, w szczególności na odcinkach, gdzie pas drogowy jest przewężony w wyniku istniejącego zagospodarowania lub ograniczeń terenowych,
 - b) **2KD-D, 3KD-D** - jednej jezdni o dwóch pasach ruchu i obustronnych chodników lub pieszo-jezdni,
 - c) **4KD-D, 5KD-D** - jednej jezdni o dwóch pasach ruchu i co najmniej jednostronnego chodnika,
 - d) **7KD-D, 8KD-D, 9KD-D** - pieszo-jezdni o szerokości co najmniej 4,5 m, a na odcinkach gdzie pas drogowy jest przewężony w wyniku istniejącego zagospodarowania lub ograniczeń terenowych - o szerokości co najmniej 3,0 m,
 - e) **10KD-D** - pieszo-jezdni o szerokości co najmniej 4,5 m,
 - f) **11KD-Dx** - drogi pieszo-rowerowej o szerokości co najmniej 3,0 m, z dopuszczeniem dojazdu do działki nr 266/2;
- 4) sytuowanie placu do zawracania na nieprzelotowym zakończeniu ulicy na terenie **6KD-D**;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 3-4, elementów infrastruktury transportowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 20. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

§ 21. W planie:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 22. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) wykonanie szczegółowych badań gruntowych decydujących o sposobie posadowienia budynków w szczególności w bezpośrednim sąsiedztwie strefy zieleni niskiej i terenów rowów dla terenów **1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 14MN, 15MN, 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 3U i P**;
- 2) zapewnienie dostępu do terenów rowów i wód powierzchniowych zgodnie ze strefą zieleni niskiej określoną na rysunku i przepisami odrębnymi.

§ 23. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni, pieszo-jezdni, chodników i dróg pieszo-rowerowych z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowo-ulicznej;

- 2) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych, rowerzystów i pojazdów samochodowych;
- 3) na terenach komunikacji stosowanie organizacji ruchu i rozwiązań umożliwiających sprawne i najmniej kolizyjne poruszanie się wszystkich uczestników ruchu;
- 4) dopuszczenie zmiany geometrii i rozmieszczenia: jezdni i pieszo-jezdni pod warunkiem zachowania przepisów, zasad wiedzy technicznej oraz wszystkich wymaganych planem elementów i ich minimalnych parametrów;
- 5) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej na terenach komunikacji;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji oraz terenów **IT** do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, lub dreno-kolektorów gwarantujących zachowanie prawidłowych stosunków wodnych;
- 5) dopuszczenie skanalizowania rowów na terenach komunikacji;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach **MN**, **MW**, **MW/U**, **U/MN**, **U**, **P** i **ZP/US** i ich wtórne wykorzystanie do celów bytowo-gospodarczych, z dopuszczeniem odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej;
- 7) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych tymczasowo do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych;
- 9) dopuszczenie lokalizacji nowych linii, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, przy czym w przypadku projektowania stacji transformatorowych jako wbudowanych w budynki pomieszczenia na ten cel należy zlokalizować w poziomie przyziemia nie niżej niż przyległy poziom terenu, w przypadku stacji wolnostojących typu miejskiego grunty pod stacje należy wydzielić w postaci samodzielnych działek o powierzchni 50 do 70 m²;
- 11) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywnych źródeł energii.

§ 25. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§ 26. Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 27.Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi.

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