

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA
z dnia r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Dobrzyca – etap 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXV/307/17 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 31 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca z późn. zm., Rada Miejska Gminy Dobrzyca uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca – etap 1, zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca z późn. zm.

2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

3. Rysunkiem planu, stanowiącymi integralną część uchwały, są załączniki graficzne zatytułowane:

- 1) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Czarnuszka” – załącznik nr 1;
- 2) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca” – załącznik nr 2;
- 3) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Fabianów” – załącznik nr 3;
- 4) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach Galew i Trzebin” – załącznik nr 4;
- 5) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach Gustawów, Karminiek i Karminiec” – załącznik nr 5;
- 6) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach Izbiczo i Koźminiec” – załącznik nr 6;
- 7) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach Lutynia i Strzyżew” – załącznik nr 7;
- 8) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Polskie Olędry” – załącznik nr 8;
- 9) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Sośnica” – załącznik nr 9.

4. Pozostałe załączniki stanowią:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 10;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca 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 – załącznik nr 11.

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

- 1) budynku typu „willa miejska” – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy nie większej niż 325 m², składający się maksymalnie z dwóch klatek schodowych i nie więcej niż pięciu lokali mieszkalnych na kondygnacji;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12° i określonym w uchwale;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię okreśiającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania lub od krawędzi jezdni, w jakiej można sytuować budynek;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, na której nakazuje się sytuować minimum 75% ściany elewacji frontowej budynku, z wyjątkiem:
 - a) budynków gospodarczych i garaży,
 - b) budynków usługowych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.MN/U1, – dla którego należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załączniki graficzne planu stanowiące załączniki o numerach od 1 do 9 do niniejszej uchwały;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 10) usługach rzemiosła – należy przez to rozumieć działalność z zakresu rzemiosła określoną w przepisach odrębnych;
- 11) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia o zwartej strukturze, formowane w kształcie pasów;
- 12) zieleni naturalnej – należy przez to rozumieć zieleń nieurządzoną, w tym drzewa, krzewy wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej.

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu:
 - a) załącznik nr 1 (Czarnuszka) – symbolem 1.MN,
 - b) załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolami: 2.MN1, 2.MN2, 2.MN3, 2.MN4, 2.MN5, 2.MN6, 2.MN7,
 - c) załącznik nr 3 (Fabianów) – symbolami: 3.MN1, 3.MN2, 3.MN3, 3.MN4,
 - d) załącznik nr 6 (Izbiczo, Koźminiec) – symbolami: 6.MN1, 6.MN2, 6.MN3, 6.MN4,
 - e) załącznik nr 7 (Strzyżew) – symbolem 7.MN,
 - f) załącznik nr 8 (Polskie Olędry) – symbolami: 8.MN1, 8.MN2,
 - g) załącznik nr 9 (Sośnica) – symbolami: 9.MN1, 9.MN2, 9.MN3, 9.MN4, 9.MN5;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczone na rysunku planu:
 - a) załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolami: 2.MN/U1, 2.MN/U2, 2.MN/U3, 2.MN/U4,
 - b) załącznik nr 3 (Fabianów) – symbolami: 3.MN/U1, 3.MN/U2,
 - c) załącznik nr 4 (Galew, Trzebin) – symbolem 4.MN/U1, 4.MN/U2,
 - d) załącznik nr 5 (Gustawów, Karminiek) – symbolami: 5.MN/U1, 5.MN/U2, 5.MN/U3, 5.MN/U4, 5.MN/U5, 5.MN/U6, 5.MN/U7, 5.MN/U8,
 - e) załącznik nr 7 (Lutynia) – symbolem 7.MN/U,
 - f) załącznik nr 9 (Sośnica) – symbolami: 9.MN/U1, 9.MN/U2, 9.MN/U3;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 8 (Polskie Olędry) – symbolem 8.MW/U;
- 4) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu:
 - a) załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolem: 2.U,
 - b) załącznik nr 5 (Karminiek) – symbolami: 5.U1, 5.U2, 5.U3, 5.U4,
 - c) załącznik nr 9 (Sośnica) – symbolem 9.U;
- 5) teren zabudowy usługowej opieki zdrowotnej oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolem 2.UZ;
- 6) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu:
 - a) załącznik nr 3 (Fabianów) – symbolem 3.R,
 - b) załącznik nr 4 (Galew) – symbolami: 4.R1, 4.R2,
 - c) załącznik nr 5 (Karminiek) – symbolami: 5.R1, 5.R2,
 - d) załącznik nr 8 (Polskie Olędry) – symbolem 8.R,
 - e) załącznik nr 9 (Sośnica) – symbolami: 9.R1, 9.R2;
- 7) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 5 (Gustawów) – symbolem 5.RU;
- 8) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu:
 - a) załącznik nr 4 (Galew) – symbolami: 4.RM1, 4.RM2, 4.RM3,
 - b) załącznik nr 5 (Gustawów, Karminiek) – symbolami: 5.RM1, 5.RM2, 5.RM3, 5.RM4,
 - c) załącznik nr 8 (Polskie Olędry) – symbolami: 8.RM1, 8.RM2, 8.RM3,
 - d) załącznik nr 9 (Sośnica) – symbolem 9.RM;
- 9) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z zabudową usługową oznaczone na rysunku planu:
 - a) załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolami: 2.P/U1, 2.P/U2,
 - b) załącznik nr 8 (Polskie Olędry) – symbolem 8.P/U,
 - c) załącznik nr 9 (Sośnica) – symbolem 9.P/U;
- 10) teren zieleni oraz wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolem 2.Z/WS;
- 11) tereny przeznaczone pod zalesienie oznaczone na rysunku planu:
 - a) załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolem 2.ZA,
 - b) załącznik nr 9 (Sośnica) – symbolem 9.ZA;
- 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu:
 - a) załącznik nr 3 (Fabianów) – symbolem 3.WS,
 - b) załącznik nr 8 (Polskie Olędry) – symbolem 8.WS;
- 13) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu:
 - a) załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolami: 2.E1, 2.E2, 2.E3,
 - b) załącznik nr 5 (Karminiek) – symbolem 5.E;

- 14) teren infrastruktury technicznej – wodociągów oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 7 (Lutynia) – symbolem 7.W;
- 15) tereny dróg wewnętrznych - parkingów oznaczone na rysunku planu – załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolami: 2.KS1, 2.KS2;
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów komunikacji:
- 16) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolem 2.KDZ;
- 17) tereny przeznaczone pod poszerzenie dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu:
- a) załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolami: 2.KDZp1, 2.KDZp2, 2.KDZp3,
 - b) załącznik nr 4 (Galew, Trzebin) – symbolami: 4.KDZp1, 4.KDZp2,
 - c) załącznik nr 5 (Gustawów, Karminek) – symbolami: 5.KDZp1, 5.KDZp2,
 - d) załącznik nr 6 (Izbiczno, Koźminiec) – symbolami: 6.KDZp1, 6.KDZp2, 6.KDZp3,
 - e) załącznik nr 7 (Strzyżew) – symbolem 7.KDZp,
 - f) załącznik nr 8 (Polskie Olędry) – symbolami: 8.KDZp1, 8.KDZp2, 8.KDZp3,
 - g) załącznik nr 9 (Sośnica) – symbolami: 9.KDZp1, 9.KDZp2, 9.KDZp3, 9.KDZp4, 9.KDZp5, 9.KDZp6, 9.KDZp7, 9.KDZp8, 9.KDZp9;
- 18) tereny przeznaczone pod poszerzenie dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu:
- a) załącznik nr 1 (Czarnuszka) – symbolem 1.KDLp,
 - b) załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolami: 2.KDLp1, 2.KDLp2,
 - c) załącznik nr 3 (Fabianów) – symbolem 3.KDLp,
 - d) załącznik nr 4 (Galew, Trzebin) – symbolem 4.KDLp,
 - e) załącznik nr 7 (Lutynia) – symbolem 7.KDLp,
 - f) załącznik nr 8 (Polskie Olędry) – symbolem 8.KDLp;
- 19) tereny przeznaczone pod poszerzenie dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu:
- a) załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolami: 2.KDDp1, 2.KDDp2, 2.KDDp3,
 - b) załącznik nr 4 (Galew, Trzebin) – symbolem 4.KDDp,
 - c) załącznik nr 5 (Karminek) – symbolem 5.KDDp;
- 20) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu:
- a) załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolami: 2.KDW1, 2.KDW2, 2.KDW3, 2.KDW4, 2.KDW5,
 - b) załącznik nr 3 (Fabianów) – symbolami: 3.KDW1, 3.KDW2,
 - c) załącznik nr 5 (Karminek) – symbolami: 5.KDW1, 5.KDW2, 5.KDW3,
 - d) załącznik nr 7 (Lutynia) – symbolem 7.KDW,
 - e) załącznik nr 9 (Sośnica) – symbolami: 9.KDW1, 9.KDW2, 9.KDW3, 9.KDW4.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i spoczników oraz, na odległości nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów i schodów zewnętrznych, z wyjątkiem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu w granicy opracowania planu;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz, z zachowaniem ustaleń w planie, rozbudowy i nadbudowy;

- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji, kolorystyki elewacji i dachów stromych oraz użytych materiałów dachów stromych, w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 5) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od drogi lub od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z zachowaniem pozostałych ustaleń w planie;
- 6) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych oraz z dopuszczeniem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 7) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków i garaży;
- 8) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości, pastelowe oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych z wyjątkiem tynków;
- 9) zasada stosowania kolorystyki elewacji budynków, określona w pkt 8, dotyczy 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 10) kolorystykę dachów stromych: odcienie czerwieni, brązów, szarości, czarny lub grafitowy;
- 11) materiał dachów stromych: dachówka cementowa, ceramiczna lub pokrycia dachówkopodobne;
- 12) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

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

- 1) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie na:
 - a) terenie zabudowy usługowej 5.U1,
 - b) terenach obiektów produkcyjnych składów i magazynów wraz z zabudową usługową 2.P/U1, 8.P/U– z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego na całym obszarze planu;
- 4) dopuszczenie niwelacji terenu;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U – kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem RM – kwalifikowane są jako tereny zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) nakaz uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków wszelkich robót budowlanych związanych ze zmianą gabarytów i wyglądu zewnętrznego zabytkowych budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków architektury i budownictwa Gminy Dobrzyca – w obrębach: Gustawów i Polskie Olędry, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego wraz z historyczną zabudową w Dobrzycy obejmującą:
 - a) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2.KDW5,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolami 2.MN/U2, 2.MN/U3;
- 3) strefy występowania stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych Gminy Dobrzyca o numerach: III, V, VII, X, XII, XIII, XIV, XVI, XVII, XVIII, XX, XXIII, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach których ustala się nakaz uzgadniania z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków wszelkich robót budowlanych związanych z naruszeniem struktury gruntu (prace ziemne) prowadzonych na obszarze stref, przed przyjęciem zgłoszenia lub wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) dla terenów objętych obszarami Natura 2000 – Dąbrowy Krotoszyńskie i Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej lub objętych Obszarem Chronionego Krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy zgodnie z rysunkiem planu, nakaz zachowania ustaleń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7.W, ujęcie wody wraz ze strefą ochronną terenu ochrony bezpośredniej o promieniu 10,0 m od ujęcia, w granicach której obowiązują ustalenia przepisów odrębnych;
- 3) w granicach złoża gazu ziemnego „Jarocin” oraz na obszarze i terenie górniczym gazu ziemnego „Jarocin I” na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 7.W i 7.KDW, nakaz zachowania ustaleń zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod poszerzanie dróg publicznych, dojścia, dojazdu, pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

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

- 1) w granicach pasów terenów ochronnych o szerokości 5 m, zgodnie z rysunkiem planu, w obu kierunkach od skrajnych przewodów linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV - zasady w oparciu o odpowiednie przepisy w tym zakresie;
- 2) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, przestaje obowiązywać, określony dla niej w pkt 1, pas terenu ochronnego;
- 3) pasy techniczne rowu, wolne od zabudowy i nasadzeń roślinności wysokiej umożliwiające dostęp w przypadku prac konserwacyjnych do rowów, cieków naturalnych lub zbiorników wodnych, zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się:
 - a) szerokość 3 m lub 5 m od granicy rowu, cieku naturalnego lub zbiornika wodnego, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz realizacji budynków,
 - c) zakaz realizacji zieleni wysokiej,
 - d) po skanalizowaniu rowu przestaje obowiązywać określony pas techniczny;
- 4) strefę ochrony sanitarnej cmentarza w odległości 50 m od cmentarza zlokalizowanego poza granicą opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu, dla której ustala się zasady zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zlokalizowanych poza granicą opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której występuje znaczące oddziaływanie tych urządzeń na środowisko oraz obowiązują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 6) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. nakaz zgłoszenia do właściwego organu ruchu lotniczego, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 11. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN, 2.MN1, 2.MN2, 2.MN3, 2.MN4, 2.MN5, 2.MN6, 3.MN1, 3.MN2, 3.MN3, 3.MN4, 6.MN1, 6.MN2, 6.MN3, 6.MN4, 7.MN, 8.MN1, 8.MN2, 9.MN1, 9.MN2, 9.MN3, 9.MN4, 9.MN5**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży:
 - a) wolnostojących lub zblokowanych w granicy działki budowlanej z budynkami gospodarczymi lub garażami, zlokalizowanymi na sąsiednich działkach budowlanych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie dla terenów 6.MN1, 6.MN4, 7.MN, 9.MN2, 9.MN3 – dobudowania budynków gospodarczych i garaży do budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez okien i drzwi:
 - a) na terenach 1.MN, 2.MN4, 2.MN5, 2.MN6, 6.MN1, 6.MN4, 7.MN, 9.MN3 w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami;– z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;

- 5) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - a) dla terenów 2.MN1, 2.MN2, 3.MN1, 3.MN2, 3.MN3, 3.MN4, 6.MN3, 9.MN2 – od 0,05 do 0,20,
 - b) dla terenów 2.MN3, 8.MN1, 9.MN1 – od 0,05 do 0,25,
 - c) dla terenów 1.MN, 2.MN5, 6.MN1, 8.MN2, 9.MN4, 9.MN5 – od 0,05 do 0,30,
 - d) dla terenów, 2.MN6, 6.MN2, 6.MN4 – od 0,10 do 0,35,
 - e) dla terenu 2.MN4, 7.MN – od 0,10 do 0,40,
 - f) dla terenu 9.MN3 – od 0,10 do 0,50;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 9.MN3 – 20%,
 - b) dla terenów 2.MN4, 2.MN5, 6.MN2 – 30%,
 - c) dla terenu 7.MN – 35%,
 - d) dla terenów 1.MN, 2.MN3, 2.MN6, 6.MN1, 8.MN1, 8.MN2, 9.MN1, 9.MN2, 9.MN4, 9.MN5 – 40%,
 - e) dla terenów 2.MN1, 2.MN2, 3.MN1, 3.MN2, 3.MN3, 3.MN4 – 45%,
 - f) dla terenu 6.MN3, 6.MN4 – 50%;
- 7) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków mieszkalnych na terenie 2.MN4 – maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne,
 - c) budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu stromego lub 8 m do najwyższego punktu dachu płaskiego z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków mieszkalnych na terenie 2.MN4 – 11 m do najwyższego punktu dachu stromego,
 - c) budynków gospodarczych i garaży – 4 m do okapu dachu;
- 9) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwuspadowe symetryczne, dachy naczółkowe, dachy wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 50°, dachy płaskie, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla budynków mieszkalnych na terenach 6.MN2, 9.MN2 – kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - c) budynków gospodarczych i garaży – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do innych budynków, dachy płaskie;
- 10) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynków mieszkalnych:
 - a) na terenach 1.MN, 2.MN6, 3.MN1, 3.MN2, 6.MN3, 7.MN, 8.MN1, 8.MN2 – równoległe do przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
 - b) na terenie 2.MN1 – równoległe do przyległej drogi publicznej zlokalizowanej na działce o nr ewid. 1119, obręb Dobrzyca, poza granicą opracowania planu,
 - c) na terenie 2.MN3 – równoległe do linii rozgraniczającej teren drogi publicznej dojazdowej, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;

- d) na terenie 2.MN5 – równolegle do ul. Koźmińskiej, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
 - e) na terenie 6.MN2 – równolegle do drogi publicznej, z której jest realizowany główny wjazd na działkę budowlaną, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
 - f) na terenie 9.MN5 – prostopadle do przyległej drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) dla terenów 2.MN3, 6.MN4, 8.MN2 – 1200 m²,
 - b) dla terenów 2.MN1, 2.MN2, 3.MN2, 6.MN1, 9.MN1 – 1500 m²,
 - c) dla terenów 3.MN4, 6.MN3 – 1700 m²,
 - d) dla terenu 3.MN3 – 1800 m²,
 - e) dla terenów 1.MN, 2.MN4, 2.MN5, 2.MN6, 3.MN1, 6.MN2, 7.MN, 8.MN1, 9.MN2, 9.MN3, 9.MN4, 9.MN5 – równą powierzchni terenu,
- z zastrzeżeniem § 9 pkt 2;
- 12) obsługę komunikacyjną:
- a) terenów 1.MN, 2.MN2, 2.MN3, 2.MN4, 2.MN6, 3.MN1, 3.MN2, 6.MN1, 6.MN2, 6.MN3, 6.MN4, 7.MN, 8.MN1, 8.MN2, 9.MN2, 9.MN3, 9.MN4 – z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu,
 - b) terenów 2.MN5, 9.MN5 – z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, zlokalizowanych poza granicą opracowania planu,
 - c) terenu 2.MN1 – z terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KDW1 lub z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu,
 - d) terenu 3.MN3 – z terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.KDW1,
 - e) terenu 3.MN4 – z terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.KDW2 lub, dla działek budowlanych nieposiadających do niego bezpośredniego dostępu, z terenu drogi publicznej - ul. Lutyńskiej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
 - f) terenu 9.MN1 – z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.KDW1.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MN7**, ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu jako zabudowy mieszkaniowej wraz z ogrodem przydomowym w połączeniu z przylegającą działką budowlaną, zlokalizowaną poza granicą opracowania planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie realizacji stanowisk postojowych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 0,25;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60%;
- 7) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) maksymalną wysokość:

- a) budynków mieszkalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu stromego,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 4 m do okapu dachu;
- 9) geometrię dachów:
- a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwuspadowe symetryczne, dachy naczółkowe, dachy wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 50°,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do innych budynków, dachy płaskie;
- 10) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu lub poprzez obszar, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 12. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.MN/U1, 3.MN/U1, 3.MN/U2, 4.MN/U1, 4.MN/U2, 5.MN/U1, 5.MN/U2, 5.MN/U3, 5.MN/U4, 5.MN/U5, 5.MN/U7, 7.MN/U, 9.MN/U1, 9.MN/U3**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego na działce budowlanej z zastrzeżeniem pkt 5;
- 2) lokalizację budynków usługowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji w ramach działki budowlanej jednego lub dwóch rodzajów budynków wymienionych w pkt 1 i 2;
- 4) dopuszczenie dla terenów 2.MN/U1, 3.MN/U1 przeznaczenia nie więcej niż 55% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na funkcję usługową, zlokalizowaną w parterze budynku;
- 5) dopuszczenie dla terenów 2.MN/U1, 3.MN/U1, 5.MN/U5 dobudowania budynków usługowych do budynku mieszkalnego;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży:
 - a) wolnostojących lub zblokowanych w granicy działki budowlanej z budynkami gospodarczymi lub garażami, zlokalizowanymi na sąsiednich działkach budowlanych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie dla terenów 2.MN/U1, 5.MN/U4, 5.MN/U5, dobudowania budynków gospodarczych i garaży do budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez okien i drzwi na terenach 2.MN/U1, 3.MN/U1, 5.MN/U4 w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami,
 - z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - a) dla terenów 4.MN/U2, 5.MN/U1, 7.MN/U, 9.MN/U1 – od 0,05 do 0,25,
 - b) dla terenów 3.MN/U2, 9.MN/U3 - od 0,05 do 0,30,
 - c) dla terenów 4.MN/U1, 5.MN/U2, 5.MN/U3 – od 0,05 do 0,35,
 - d) dla terenów 3.MN/U1, 5.MN/U5 – od 0,05 do 0,45,
 - e) dla terenu 5.MN/U7 – od 0,10 do 0,50,

- f) dla terenów 2.MN/U1, 5.MN/U4 – od 0,20 do 0,60;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla terenów 2.MN/U1, 5.MN/U4 – 15%,
 - b) dla terenów 3.MN/U1, 5.MN/U5, 5.MN/U7 – 25%,
 - c) dla terenów 4.MN/U1, 9.MN/U3 – 35%,
 - d) dla terenów 3.MN/U2, 4.MN/U2, 5.MN/U1, 5.MN/U2, 5.MN/U3 – 40%,
 - e) dla terenów 7.MN/U, 9.MN/U1 – 50%;
- 11) liczbę kondygnacji:
- a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków usługowych – jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem, w przypadku stosowania dachów stromych, dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - c) budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 12) maksymalną wysokość:
- a) budynków mieszkalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu stromego lub 8 m do najwyższego punktu dachu płaskiego,
 - b) budynków usługowych – 10 m do najwyższego punktu dachu stromego lub 7 m do najwyższego punktu dachu płaskiego z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynków usługowych o dachach płaskich na terenie 5.MN/U4 – 8 m do najwyższego punktu dachu,
 - d) budynków gospodarczych i garaży – 4 m do okapu dachu;
- 13) geometrię dachów:
- a) budynków mieszkalnych:
 - dachy strome dwuspadowe symetryczne, dachy naczółkowe, dachy wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 50°, dachy płaskie, z zastrzeżeniem tiret drugi,
 - na terenach 5.MN/U2, 5.MN/U3 – kąt nachylenia połaci dachowych dla dachów stromych od 30° do 45°;
 - b) geometrię dachów budynków usługowych: dachy strome dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, dachy płaskie, z zastrzeżeniem lit.c
 - c) geometrię dachów budynków usługowych na terenie dachy strome dwuspadowe symetryczne, dachy naczółkowe, dachy wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 50°, dachy płaskie,
 - d) geometrię dachów budynków gospodarczych i garaży: budynków gospodarczych i garaży – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do innych budynków, dachy płaskie;
- 14) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu stromego budynków mieszkalnych:
- a) na terenach 3.MN/U2, 4.MN/U2, 9.MN/U1 – równolegle do przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
 - b) na terenie 4.MN/U1 – prostopadle do granicy z sąsiednią działką o nr ewid. 345 lub o nr ewid. 348, obręb Galew,
 - c) na terenie 5.MN/U4 – równolegle do przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
 - d) na terenie 5.MN/U5 – równolegle do linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 5.KDW3,
 - e) na terenie 7.MN/U – równolegle do linii rozgraniczającej terenu przeznaczonego pod

poszerzenie drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.KDLp,

- f) na terenie 9.MN/U3 wyłącznie na działkach budowlanych posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu – równolegle do tej drogi;
- 15) dla terenu 7.MN/U nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynków usługowych równolegle do linii rozgraniczającej terenu przeznaczonego pod poszerzenie drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.KDLp;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) dla terenu 5.MN/U5 – 1400 m²,
 - b) dla terenu 5.MN/U3 – 900 m²,
 - c) dla terenów 4.MN/U2, 5.MN/U2 – 1200 m²,
 - d) dla terenów 9.MN/U1, 9.MN/U3 – 2000 m²,
 - e) dla terenów 2.MN/U1, 3.MN/U1, 3.MN/U2, 4.MN/U1, 5.MN/U1, 5.MN/U4, 5.MN/U7, 7.MN/U – równą powierzchni terenu,
- z zastrzeżeniem § 9 pkt 2;
- 17) w przypadku lokalizacji na terenie 5.MN/U5 budynków usługowych z zakresu usług rzemiosła nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) nakaz realizacji szpaleru drzew o szerokości nie mniejszej niż 5 m, na terenie 5.MN/U5, zgodnie z rysunkiem planu;
- 19) obsługę komunikacyjną:
- a) terenów 3.MN/U1, 4.MN/U1, 4.MN/U2, 5.MN/U1, 5.MN/U4, 5.MN/U7, 9.MN/U1 – z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu,
 - b) terenu 2.MN/U1 – z terenu drogi publicznej zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KDZ, częściowo zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - c) terenu 3.MN/U2 – z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.KDW1,
 - d) terenów 5.MN/U2, 5.MN/U3 – z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.KDW1,
 - e) terenu 5.MN/U5 – z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.KDW3, częściowo zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - f) terenu 7.MN/U – z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
 - g) terenu 9.MN/U3 – z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.KDW3 lub, dla działek budowlanych nieposiadających do niego bezpośredniego dostępu, z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.MN/U2, 2.MN/U3, 2.MN/U4, 5.MN/U6, 5.MN/U8, 9.MN/U2**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie przeznaczenia nie więcej niż 60% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na funkcję usługową, zlokalizowaną w parterze budynku z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla terenu 9.MN/U2 dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowej również na drugiej kondygnacji nadziemnej;

- 4) zakaz lokalizacji budynków usługowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży wbudowanych w budynek mieszkalny, wolnostojących lub zblokowanych w granicy działki budowlanej z budynkami gospodarczymi lub garażami, zlokalizowanymi na sąsiednich działkach budowlanych z dopuszczeniem dla terenów 2.MN/U2, 2.MN/U3, 2.MN/U4 – dobudowanych do budynku mieszkalnego;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dla terenów 2.MN/U2, 2.MN/U3 dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 9.MN/U2, 5.MN/U6 – od 0,05 do 0,25,
 - b) dla terenów 2.MN/U2, 2.MN/U4, 5.MN/U8 – od 0,10 do 0,40,
 - c) dla terenu 2.MN/U3 – od 0,20 do 0,60;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów 2.MN/U2, 2.MN/U3 – 15%,
 - b) dla terenu 2.MN/U4 – 30%,
 - c) dla terenu 5.MN/U6 – 25%,
 - d) dla terenu 5.MN/U8 – 35%,
 - e) dla terenu 9.MN/U2 – 40%;
- 10) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków usługowych – jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem, w przypadku stosowania dachów stromych, dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - c) budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 11) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu stromego lub 8 m do najwyższego punktu dachu płaskiego,
 - b) budynków usługowych – 10 m do najwyższego punktu dachu stromego lub 7 m do najwyższego punktu dachu płaskiego,
 - c) budynków gospodarczych i garaży – 4 m do okapu dachu;
- 12) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwuspadowe symetryczne, dachy naczółkowe, dachy wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 50°, dachy płaskie, z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) dla budynków mieszkalnych na terenie 2.MN/U4 – kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych od 30° do 40°,
 - c) dla budynków mieszkalnych na terenie 5.MN/U6 – kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych od 22° do 40°,
 - d) budynków gospodarczych i garaży – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do innych budynków, dachy płaskie;
- 13) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynków mieszkalnych:

- a) na terenach 2.MN/U2, 5.MN/U8 – równoległe do przyległej drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
 - b) na terenie 2.MN/U3 – równoległe do ul. Krotoszyńskiej, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
 - c) na terenie 9.MN/U2 wyłącznie na działkach budowlanych posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu – równoległe do tej drogi;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) dla terenu 5.MN/U8 – 800 m²,
 - b) dla terenu 9.MN/U2 – 1000 m²,
 - c) dla terenu 5.MN/U6 – 1300 m²;
 - d) dla terenów 2.MN/U2, 2.MN/U3, 2.MN/U4 – równą powierzchni terenu,
- z zastrzeżeniem § 9 pkt 2;
- 15) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 5 m, na terenie 5.MN/U6, zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) obsługę komunikacyjną:
- a) terenów 2.MN/U2, 2.MN/U4, 5.MN/U8, 9.MN/U2 – z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
 - b) terenu 2.MN/U3 – z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KDW5 zlokalizowanej częściowo poza granicą opracowania planu,
 - c) terenu 5.MN/U6 – z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.KDW3, częściowo zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem **8.MW/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych typu „willa miejska” z zastrzeżeniem pkt 7;
- 2) lokalizację budynków usługowych dla świadczenia usług wyłącznie z zakresu: kultury, oświaty, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji w ramach działki budowlanej jednego lub dwóch rodzajów budynków wymienionych w pkt 1 i 2;
- 4) dopuszczenie realizacji lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu wymienionego w pkt 2 oraz z dopuszczeniem handlu, gastronomii;
- 5) dopuszczenie realizacji lokali mieszkalnych w budynkach usługowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 7) dopuszczenie dla istniejącego budynku usługowego zmiany funkcji na mieszkalną wielorodzinną;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,50, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 11) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków usługowych – maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków mieszkalnych – maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne,
 - c) budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;

- 12) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej dla budynków usługowych lub mieszkalnych;
- 13) maksymalną wysokość:
 - a) budynków usługowych – 15 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) budynków mieszkalnych – 12 m do najwyższego punktu dachu,
 - c) budynków gospodarczych i garaży – 4 m do okapu dachu;
- 14) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 50°,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów jednospadowych dla budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do innych budynków;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m²;
- 16) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.

§ 14. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych z zakazem lokalizacji usług rzemiosła;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych związanych z prowadzoną na terenie działalnością usługową wolnostojących lub dobudowanych do budynku usługowego oraz zblokowanych w granicy działki budowlanej z budynkami gospodarczymi lub garażami, zlokalizowanymi na sąsiednich działkach budowlanych;
- 3) zakaz lokalizacji garaży;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,60, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 8) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków usługowych – jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem, w przypadku stosowania dachów stromych, dwóch kondygnacji,
 - b) budynków gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków usługowych – 10 m do najwyższego punktu dachu stromeo lub 8 m do najwyższego punktu dachu płaskiego,
 - b) budynków gospodarczych – 4 m do okapu dachu;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków usługowych – dachy strome dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, dachy płaskie;
 - b) budynków gospodarczych – dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40° z dopuszczeniem dachów stromych jednospadowych dla

- budynków gospodarczych dobudowanych do innych budynków, dachy płaskie;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu, z zastrzeżeniem § 9 pkt 2;
 - 12) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.

2. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.U1, 5.U2, 5.U3, 5.U4, 9.U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych z dopuszczeniem usług rzemiosła i z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji budynków usługowych dla świadczenia usług z zakresu: administracji publicznej, kultury, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej;
- 3) dopuszczenie na terenie 5.U4 lokalizacji budowli o charakterze sportowo-rekreacyjnym;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych związanych z prowadzoną na terenie działalnością usługową wolnostojących, dobudowanych do budynku usługowego z dopuszczeniem dla terenów 5.U1, 5.U2, 5.U3, 9.U – zblokowanych w granicy działki budowlanej z budynkami gospodarczymi lub garażami, zlokalizowanymi na sąsiednich działkach budowlanych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji garaży;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszczenie na terenie 5.U4 realizacji zbiorników wodnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz urządzeniami wodnymi;
- 8) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez okien i drzwi:
 - a) na terenie 5.U4 w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - b) na terenach 5.U2, 9.U w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami,
 - c) na terenie 5.U1 w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną zlokalizowaną na terenie 5.U2 lub bezpośrednio przy granicy z tą działką – z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - a) dla terenów 5.U1, 5.U3, 5.U4, 9.U – od 0,05 do 0,60,
 - b) dla terenu 5.U2 – od 0,20 do 0,60;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 11) maksymalną wysokość:
 - a) budynków usługowych – 8 m do najwyższego punktu dachu stromego lub 6 m do najwyższego punktu dachu płaskiego z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) budynków usługowych na terenie 5.U2 – 10 m do najwyższego punktu dachu stromego lub 8 m do najwyższego punktu dachu płaskiego,
 - c) budynków usługowych na terenie 5.U1 – 15 m do najwyższego punktu dachu stromego lub 12 m do najwyższego punktu dachu płaskiego
 - d) budynków gospodarczych i garaży – 7 m do najwyższego punktu dachu;
- 12) geometrię dachów:
 - a) budynków i garaży – dachy strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40° z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) budynków i garaży na terenach 5.U1, 5.U2, 5.U3, 5.U4 – dachy płaskie lub strome

- o kącie nachylenia połaci dachowych do 35° z zastrzeżeniem lit. c,
- c) dopuszczenie dachów stromych jednospadowych dla budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do innych budynków;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) dla terenu 5.U1 – 2000 m²,
 - b) dla terenów 5.U2, 5.U3, 5.U4, 9.U – równą powierzchni terenu,
- z zastrzeżeniem § 9 pkt 2;
- 14) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 5.U3 – z terenu drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
 - b) terenów 5.U1 i 5.U2 z terenu drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez teren 5.U3,
 - c) terenu 5.U4 z terenu drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu lub z drogi publicznej poprzez teren 5.U3,
 - d) terenu 9.U z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu lub z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.KDW2;
- 15) dopuszczenie dla terenów 5.U1, 5.U2, 5.U3, 5.U4 lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych, o których mowa w § 26 ust. 1, poza własną działką budowlaną, na terenach 5.U1, 5.U2, 5.U3 lub 5.U4.

§ 15. Dla terenu zabudowy usługowej opieki zdrowotnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.UZ**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych dla świadczenia usług z zakresu opieki zdrowotnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych innych niż w pkt 1 związanych z prowadzoną na terenie działalnością usługową opieki zdrowotnej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,10 do 0,60;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 8) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne budynków;
- 9) maksymalną wysokość budynków – 10 m do najwyższego punktu dachu stromego lub 8 m do najwyższego punktu dachu płaskiego;
- 10) geometrię dachów budynków – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu, z zastrzeżeniem § 9 pkt 2;
- 12) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2.KDW4;
- 13) dopuszczenie lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych, o których mowa w § 26 ust. 1, na terenie drogi wewnętrznej oznaczonym na rysunku planu symbolem

2.KDW4.

§ 16.1. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z zabudową usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.P/U1, 2.P/U2, 8.P/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych działalności produkcyjnej lub magazynowej oraz składów;
- 2) lokalizację budynków usługowych z dopuszczeniem usług rzemiosła i z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 3) dopuszczenie lokalizacji, w ramach działki budowlanej, jednego lub kilku rodzajów obiektów budowlanych wymienionych w pkt 1 i 2;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) zakaz lokalizacji budynków dla świadczenia usług z zakresu: administracji, gastronomii, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych związanych z prowadzoną na terenie działalnością produkcyjną, magazynową lub usługową;
- 7) dopuszczenie lokalizacji garaży wyłącznie na terenach 2.P/U1, 2.P/U2;
- 8) dopuszczenie lokalizacji przyzakładowych obiektów oczyszczania ścieków;
- 9) dopuszczenie realizacji zbiorników retencyjnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz urządzeniami wodnymi;
- 10) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) dopuszczenie sytuowania na terenach 2.P/U1, 2.P/U2 ścian budynków bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 2.P/U1 od 0,05 do 0,70,
 - b) dla terenu 2.P/U2 od 0,00 do 0,40,
 - c) dla terenu 8.P/U od 0,05 do 0,40;
- 13) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 2.P/U1 – 20%,
 - b) dla terenów 2.P/U2, 8.P/U – 30%;
- 14) maksymalną wysokość:
 - a) budynków produkcyjnych, magazynowych – 13 m do najwyższego punktu dachu z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budynków usługowych – 12 m do najwyższego punktu dachu z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynków produkcyjnych, magazynowych, usługowych na terenie 2.P/U2 – 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - d) budynków gospodarczych i garaży – 8 m do najwyższego punktu dachu;
- 15) geometrię dachów budynków – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° z dopuszczeniem dachów stromych jednospadowych dla budynków gospodarczych dobudowanych do innych budynków;
- 16) nakaz realizacji na terenie 8.P/U pasów zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu,

- o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 17) dopuszczenie realizacji wałów ziemnych o maksymalnej wysokości 2 m, od strony sąsiadujących działek, w celu ograniczenia uciążliwości związanych z realizowaną na terenie działalnością;
 - 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych
 - a) terenów 2.P/U1, 8P/U - 4 000 m² ;
 - b) terenu 2.P/U2 równą powierzchni terenu,
- z zastrzeżeniem § 9 pkt 2;
 - 19) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 2.P/U1 – z terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.KDW2, 2.KDW3 lub z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu bezpośrednio lub poprzez obszar, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - b) terenu 2.P/U2 – z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KDW3 lub poprzez teren 2.P/U1,
 - c) terenu 8.P/U – z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;
 - 20) dopuszczenie lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych, o których mowa w § 26 ust. 1, poza własną działką budowlaną, ale w ramach tego samego terenu, z dopuszczeniem dla terenu 2.P/U2 również w ramach terenu 2.P/U1.

2. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z zabudową usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.P/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych działalności produkcyjnej lub magazynowej oraz składów;
- 2) lokalizację budynków usługowych z dopuszczeniem usług rzemiosła;
- 3) dopuszczenie lokalizacji w ramach działki budowlanej jednego lub kilku rodzajów obiektów budowlanych wymienionych w pkt 1 i 2;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych związanych z prowadzoną na terenie działalnością produkcyjną, magazynową lub usługową;
- 5) zakaz lokalizacji garaży;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 0,60;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków produkcyjnych, magazynowych i usługowych – 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) budynków gospodarczych – 8 m do najwyższego punktu dachu;
- 10) geometrię dachów budynków:
 - a) dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° z zastrzeżeniem lit. b;
 - b) dopuszczenie dachów stromych jednospadowych dla budynków gospodarczych dobudowanych do innych budynków;
- 11) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 5 m, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem realizacji dojazdów i dojazdów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni

terenu, z zastrzeżeniem § 9 pkt 2;

- 13) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu lub z terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.KDW2.

§ 17. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.RM1, 4.RM2, 4.RM3, 5.RM1, 5.RM2, 5.RM3, 8.RM2**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących;
- 2) lokalizację budynków i budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej lub ogrodniczej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży, w tym garaży na maszyny rolnicze;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz urządzeniami wodnymi;
- 6) dopuszczenie realizacji na terenie 8.RM2 urządzeń wodnych;
- 7) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 8) zasada, o której mowa w pkt 8, nie dotyczy:
 - a) budynków mieszkalnych,
 - b) budynków na terenach 5.RM1, 5.RM2, 5.RM3;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 8.RM2 – od 0,05 do 0,40,
 - b) dla terenów 4.RM1, 4.RM2, 4.RM3, 5.RM1, 5.RM2, 5.RM3 – od 0,05 do 0,30;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 8.RM2 – 30%,
 - b) dla terenów 4.RM1, 4.RM2, 4.RM3, 5.RM1, 5.RM2, 5.RM3 – 40%;
- 11) liczbę kondygnacji budynków mieszkalnych:
 - a) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w przypadku stosowania dachu stromego z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla terenu 8.RM2 – maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne;
- 12) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu stromego lub 8 m do najwyższego punktu dachu płaskiego z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków mieszkalnych na terenie 8.RM2 – 12 m do najwyższego punktu dachu stromego lub 10 m do najwyższego punktu dachu płaskiego,
 - c) budynków i budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej, budynków gospodarczych i garaży na maszyny rolnicze – 12 m z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) garaży innych niż wymienione w lit. c – 7 m do najwyższego punktu dachu;
- 13) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwuspadowe symetryczne, dachy

naczółkowe, dachy wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 50°, dachy płaskie,

- b) budynków służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej, budynków gospodarczych i garaży, w tym garaży na maszyny rolnicze – dachy strome jedno, dwu lub wielospadowe, dachy naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°, dachy płaskie;
- 14) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu stromego budynków mieszkalnych: na terenach 4.RM1, 4.RM3, 8.RM2 – równoległe do przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
- 15) obsługę komunikacyjną:
- a) terenów 4.RM1, 4.RM2, 4.RM3, 5.RM1, 5.RM2, 5.RM3 6.RM, – z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu,
 - b) terenu 8.RM2 – z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu.

2. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.RM4, 8.RM1, 8.RM3, 9.RM**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie terenów jako rozbudowa gospodarstw rolnych w połączeniu z przylegającymi działkami budowlanymi, zlokalizowanymi poza granicą opracowania planu;
- 2) lokalizację budynków i budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej lub ogrodniczej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych oraz garaży, w tym garaży na maszyny rolnicze;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt. 6;
- 6) wprowadzone zagospodarowanie nie może powodować konieczności uzyskania zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz urządzeniami wodnymi;
- 8) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu;
- 9) zasada, o której mowa w pkt 8 nie dotyczy budynków mieszkalnych;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 0,50, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej
- 11) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 12) liczbę kondygnacji budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
- 13) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu stromego lub 8 m do najwyższego punktu dachu płaskiego,
 - b) budynków i budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej, budynków gospodarczych i garaży na maszyny rolnicze – 12 m, z zastrzeżeniem lit. c;

- c) garaży innych niż w lit. b – 7 m do najwyższego punktu dachu;
- 14) geometrię dachów:
- a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwuspadowe symetryczne, dachy naczółkowe, dachy wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 50°, dachy płaskie,
 - b) budynków służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej, budynków gospodarczych i garaży, w tym garaży na maszyny rolnicze – dachy strome jedno, dwu lub wielospadowe, dachy naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°, dachy płaskie;
- 15) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu:
- a) dla terenu 5.RM4 – z drogi wewnętrznej, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez część działki o nr ewid. 81, obręb Karminiec, zlokalizowaną poza granicą opracowania planu,
 - b) dla terenu 8.RM1 – z drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez działkę o nr ewid. 12, obręb Polskie Olędry, zlokalizowaną poza granicą opracowania planu,
 - c) dla terenu 8.RM3 – z drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez działkę o nr ewid. 215/2, obręb Polskie Olędry, zlokalizowaną poza granicą opracowania planu,
 - d) dla terenu 9.RM – z drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez obszar, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 18. Dla terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.RU**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków i budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej lub ogrodniczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych oraz garaży, w tym garaży na maszyny rolnicze;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz urządzeniami wodnymi;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 0,40, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynków służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej, budynków gospodarczych i garaży na maszyny rolnicze – 12 m do najwyższego punktu dachu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) garaży, innych niż wymienione w lit. a – 7 m do najwyższego punktu dachu stromeo,
 - c) budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej – 20 m;
- 8) geometrię dachów budynków i garaży – dachy strome jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°, dachy płaskie;
- 9) dopuszczenie realizacji wałów ziemnych o maksymalnej wysokości 2 m, od strony

sąsiadujących działek, w celu ograniczenia uciążliwości związanych z realizowaną na terenie działalnością;

- 10) nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu, o szerokości nie mniejszej niż 8 m, z dopuszczeniem realizacji dojeżdż i dojazdów;
- 11) obsługę komunikacyjną terenu 5.RU – z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5.RM1.

§ 19. 1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.R1, 8.R, 9.R2** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania – tereny rolnicze;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków i budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej lub ogrodniczej związanych z sąsiadującymi gospodarstwami rolnymi na przyległych terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami RM;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych oraz garaży na maszyny rolnicze;
- 4) zakaz lokalizacji garaży innych niż w pkt 3;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie realizacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, w tym w szczególności pasów zadrzewień realizowanych wzdłuż granic nieruchomości;
- 7) dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz urządzeniami wodnymi;
- 8) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 0,25, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 4.R1 – 70%,
 - b) dla terenów 8.R, 9.R2 – 60%;
- 11) maksymalną wysokość budynków i garaży na maszyny rolnicze – 12 m do najwyższego punktu dachu stromego;
- 12) geometrię dachów budynków i garaży na maszyny rolnicze – dachy strome jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
- 13) obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu 4.R1 – z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczony na rysunku planu symbolem 4.RM1,
 - b) dla terenu 8.R – z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczony na rysunku planu symbolem 8.RM2,
 - c) dla terenu 9.R2 – z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczony na rysunku planu symbolem 9.RM oraz obszar, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.R, 4.R2, 5.R1, 5.R2, 9.R1**, ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania – tereny rolnicze;
- 2) dopuszczenie realizacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, w tym w szczególności pasów zadrzewień realizowanych wzdłuż granic nieruchomości;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) stanowisk postojowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zbiorników wodnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz urządzeniami wodnymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) obsługę komunikacyjną dla terenu 4.R2 – z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczony na rysunku planu symbolem 4.RM2.

§ 20. Dla terenu zieleni oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.ZWS**, ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – zieleń naturalna wraz z wodami powierzchniowymi śródlądowymi;
- 2) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej;
- 3) dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz urządzeniami wodnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych;
- 5) dopuszczenie zmiany przebiegu lub skanalizowania istniejącego rowu z zachowaniem jego ciągłości i przepustowości;
- 6) dopuszczenie lokalizacji z zachowaniem ciągłości i przepustowości rowu:
 - a) dojeżdż i dojazdów,
 - b) przepustów;
- 7) dopuszczenie utwardzenia terenu wyłącznie w przypadku lokalizacji obiektów, o których mowa w pkt 3, 4 i 6;
- 8) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) stanowisk postojowych.

§ 21. Dla terenów przeznaczonych pod zalesienie, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.ZA, 9.ZA**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zalesienie;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dróg dojazdowych do terenów leśnych,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) sieci infrastruktury technicznej.

§ 22. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.WS, 8.WS**, ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów – rowy;
- 2) zakaz likwidacji rowów z dopuszczeniem ich skanalizowania, z zachowaniem ciągłości i przepustowości;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z dopuszczeniem urządzeń wodnych i przepustów w rozumieniu przepisów odrębnych i z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszczenie lokalizacji z zachowaniem ciągłości i przepustowości rowów:
 - a) dojazdów i dojazdów,
 - b) sieci infrastruktury technicznej.

§ 23. 1. Dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.E1, 2.E2, 2.E3, 5.E**, ustala się:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w szczególności stacji transformatorowych;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) stanowisk postojowych;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0%;
- 4) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 2.E1 – z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu,
 - b) terenu 2.E2 – z drogi wewnętrznej w powiązaniu z drogą publiczną, zlokalizowanych poza granicą opracowania planu,
 - c) terenu 2.E3 – z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KDW3 lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą planu,
 - d) terenu 5.E – z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 5.U3.

2. Dla terenu infrastruktury technicznej – wodociągów, oznaczonego na rysunku planu symbolem **7.W**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2, 3:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej w szczególności w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, w tym hydroforni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków infrastruktury technicznej w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, w tym hydroforni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych związanych z przeznaczeniem terenu;
- 4) dla istniejącego budynku dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz, z zachowaniem ustaleń w planie, rozbudowy i nadbudowy;
- 5) dla istniejącego budynku dopuszczenie zachowania geometrii dachu, wysokości, oraz kolorystyki i użytych materiałów budowlanych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów, obiektów małej architektury;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 0,70, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 9) maksymalną wysokość budynków – 8 m do najwyższego punktu dachu stromego lub 5 m do najwyższego punktu dachu płaskiego;
- 10) geometrię dachów budynków – dachy płaskie lub strome, jedno lub dwuspadowe

- o kącie nachylenia połączeń dachowych do 35°;
- 11) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.

§ 24. Dla terenów dróg wewnętrznych - parkingów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.KS1**, **2.KS2**, ustala się:

- 1) lokalizację parkingu lub stanowisk postojowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki – 20%;
- 4) nakaz zagospodarowania terenu powierzchni biologicznie czynnej zielenią urządzoną lub izolacyjną;
- 5) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.

§ 25. 1. W zakresie dotyczącym wymaganych stanowisk postojowych ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - c) 1 stanowisko postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej budynków lub lokali usługowych,
 - d) 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych jednak nie mniej niż jedno stanowisko postojowe na dwóch zatrudnionych w budynkach produkcyjnych,
 - e) 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej magazynów i powierzchni składów jednak nie mniej niż jedno stanowisko postojowe na 2 zatrudnionych w budynkach magazynowych i składach;
 - f) 3 stanowiska postojowe na budowlę o charakterze sportowo-rekreacyjnym;
- 2) nakaz lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych w garażach, w tym garażach podziemnych;
- 4) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla terenu drogi publicznej zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.KDZ** ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;

- 2) dla terenów przeznaczonych pod poszerzenie dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.KDZp1, 2.KDZp2, 2.KDZp3, 4.KDZp1, 4.KDZp2, 5.KDZp1, 5.KDZp2, 6.KDZp1, 6.KDZp2, 6.KDZp3, 7.KDZp, 8.KDZp1, 8.KDZp2, 8.KDZp3, 9.KDZp1, 9.KDZp2, 9.KDZp3, 9.KDZp4, 9.KDZp5, 9.KDZp6, 9.KDZp7, 9.KDZp8, 9.KDZp9** ustala się:
 - a) przeznaczenie jako poszerzenie przyległych istniejących lub planowanych dróg publicznych klasy zbiorczej zlokalizowanych poza granicą opracowania planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych;
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenów przeznaczonych pod poszerzenie dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDLp, 2.KDLp1, 2.KDLp2, 3.KDLp, 4.KDLp, 7.KDLp, 8.KDLp** ustala się:
 - a) przeznaczenie jako poszerzenie przyległych istniejących lub planowanych dróg publicznych klasy lokalnej zlokalizowanych poza granicą opracowania planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych;
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenów przeznaczonych pod poszerzenie dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.KDDp1, 2.KDDp2, 2.KDDp3, 4.KDDp, 5.KDDp** ustala się:
 - a) przeznaczenie jako poszerzenie przyległych istniejących lub planowanych dróg publicznych klasy dojazdowej zlokalizowanych poza granicą opracowania planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.KDW1, 2.KDW2, 2.KDW3, 2.KDW4, 2.KDW5, 3.KDW1, 3.KDW2, 5.KDW1, 5.KDW2, 5.KDW3, 7.KDW, 9.KDW1, 9.KDW2, 9.KDW3, 9.KDW4** ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla zrealizowanych dróg zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych, jeżeli pozwalają na to parametry techniczne drogi.

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

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do

- szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszczenie lokalizacji przydomowych lub przyzakładowych obiektów oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki bez naruszania interesu osób trzecich, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed odprowadzeniem ich do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowaniem ich na terenie własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakaz podłączenia do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie skablowania i zmiany przebiegu istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - c) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 28. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowych opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dobrzyca.

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

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr/...../2019
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 2019 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Dobrzyca

Na podstawie uchwały nr **XXXV/307/17 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 31 października 2017 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca., zmienionej uchwałą nr XL/363/2018 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 26 marca 2018 r., podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca. Zgodnie z uchwałą intencyjną opracowanie i uchwalenie planu może następować w etapach.

Procedura opracowania i uchwalenia miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Burmistrz Miasta i Gminy Dobrzyca zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także zawiadomił na piśmie odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania. Ponowił ten etap również po podjęciu uchwały zmieniającej uchwałę intencyjną. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.), Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji, które miały być zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu. W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy zostały złożone cztery wnioski od osób prywatnych. Wpłynęły również odpowiedzi części instytucji.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca z późn. zm. W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego, określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, a także poprzez nawiązanie do zabudowy położonej w sąsiedztwie,
- walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a także zasad podłączenia do sieci wodociągowej oraz innych sieci infrastruktury technicznej; z uwagi na brak występujących na danym terenie użytków leśnych nie podjęto ustaleń dotyczących ochrony gruntów leśnych, jednak wskazano tereny przewidziane do zalesienia; na terenie objętym planem grunty rolne wysokiej klasy

bonitacyjnej dla których wskazano pozarolnicze zagospodarowanie terenu występują jedynie na terenie miasta, w związku z tym w procedurze opracowania planu nie było wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz uzyskanie uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego), określenie typów terenów chronionych akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi, wprowadzenie zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko, w projekcie planu uwzględniono również strefę oddziaływania elektrowni wiatrowej wskazaną w obowiązującym planie miejscowym wskazując zabudowę zagrodową poza jej zasięgiem.
- walory ekonomiczne przestrzeni – szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonuje się w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- prawo własności – poprzez wykonanie analizy własności terenów objętych planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także wniosków właścicieli nieruchomości o sporządzenie miejscowego planu i złożonych w trakcie procedury,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez wysłanie projektu planu do uzgodnień z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie w wymogami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, oraz ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, a także poprzez dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego na całym obszarze objętym miejscowym planem,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie w wymogami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu*

- przestrzennym*, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenie w wodę, zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Ustalając przeznaczenie terenu objętego planem oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne. W tym celu sporządza się również prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawiera się analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób zagospodarowania i korzystania z terenu objętego planem poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanego obszaru. Żadne grunty w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wymagały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne. Część terenów w mieście Dobrzyca obejmuje grunty rolnicze wysokiej klasy bonitacyjnej i nie były dotychczas przeznaczone na cele nierolnicze w miejscowych planach, jednak ze względu na lokalizację w granicach miasta, nie wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Nie określa się szczegółowych zasad scalania i podziału dla terenów ze względu na ich zakres obejmujący jedną działkę ewidencyjną, część działki ewidencyjnej lub tereny należące do jednego właściciela.

Projekt planu spełnia oczekiwania społeczności lokalnej, a także zgodny jest z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z późn. zm. Projektowane tereny zabudowy posiadają dostęp do dróg publicznych, zlokalizowanych poza obszarem planu, których szerokości ustalone zostały w obowiązującym planie miejscowym i uwzględnione zostały w aktualnym projekcie, zapewniając tym samym możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego i transportu zbiorowego. Obsługę komunikacyjną części terenów wskazano poprzez tereny przyległe w przypadku, gdy tereny te należą do tego samego właściciela. Wzdłuż dróg przebiegają również podstawowe sieci infrastruktury technicznej, niezbędne dla funkcjonowania zabudowy. Projektowane zagospodarowanie obejmuje w dla większości terenów zmianę ustaleń obowiązującego planu lub uzupełnienie istniejącej zabudowy, stanowiącej strukturę funkcjonalno-przestrzenną poszczególnych miejscowości w gminie Dobrzyca.

Projekt planu jest zgodny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały nr XVII/135/2016 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca i planów miejscowych. W ocenie wykazano, że obecnie obowiązujący na większości terenów miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Dobrzyca, uchwalony w 2006 r. wymaga zmiany w całości, zatem przystępując do zmiany miejscowego planu, Rada Gminy jest zgodna z wynikami oceny. W przypadku planu uchwalonego w 2010 r. w ocenie wskazano, że nie wymaga on zmiany planu, a istniejące błędy i różnice są niewielkie i nie powinny powodować braku możliwości uzyskania pozwolenia na budowę. Jednak z powodu konieczności zagospodarowania terenu, na którym obowiązuje powyższy miejscowy plan, w sposób inny, niż to zostało już określone, konieczne jest uchwalenie aktualnego projektu miejscowego planu.

Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminy przedstawia się w prognozie skutków finansowych. Realizacja ustaleń planu wpłynie na pozostałe finanse publiczne ze względu na planowane poszerzenie dróg powiatowych.

Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 marca 2019 r. do 17 kwietnia 2019 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego Gminy Dobrzyca. W dniu 11 kwietnia 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 6 maja 2019 r. W wyznaczonym terminie w siedmiu pismach wpłynęło 15 uwag, które Burmistrz Dobrzyca w większości uwzględnił.

W związku z uwzględnieniem większości uwag został ponownie wyłożony do publicznego wglądu od 5 czerwca 2019 r. do 28 czerwca 2019 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego Gminy Dobrzyca. W dniu 19 czerwca 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 16 lipca 2019 r. W wyznaczonym terminie w trzech pismach wpłynęło 6 uwag. Projekt planu został podzielony na dwa etapy. Etap 1, obejmujący tereny dla których nie wpłynęły uwagi w czasie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu, skierowany został do ponownego - trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu od 9 października 2019 r. do 31 października 2019 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego Gminy Dobrzyca.