

**UCHWAŁA NR VI/41/2015
RADY GMINY WĄGROWIEC**

z dnia 30 marca 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kaliska i Tarnowo Pałuckie w rejonie Jeziora Rgielskiego”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i poz. 1318, z 2014r. poz. 379 i poz. 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199) Rada Gminy Wągrowiec uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kaliska i Tarnowo Pałuckie w rejonie Jeziora Rgielskiego”, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar wsi Kaliska i Tarnowo Pałuckie, w rejonie dróg wojewódzkich nr 241 i nr 251 oraz Jeziora Rgielskiego, ograniczony granicą miasta Wągrowca i wsi Rgielsko, drogami nr 251 i nr 241 oraz ewidencyjnym rozgraniczeniem terenów wsi, objętych niniejszą uchwałą.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunkach, zwanymi dalej rysunkiem planu.

4. Integralne części uchwały stanowią:

1) rysunek planu w skali 1 : 1000, obejmujący następujące rysunki:

a) wieś Kaliska – Rysunek planu Nr 1, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,

b) wieś Tarnowo Pałuckie – Rysunek planu Nr 2, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia o nienaruszeniu, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kaliska i Tarnowo Pałuckie w rejonie Jeziora Rgielskiego”, ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wągrowiec, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kaliska i Tarnowo Pałuckie w rejonie Jeziora Rgielskiego”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;

4) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kaliska i Tarnowo Pałuckie w rejonie Jeziora Rgielskiego”, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) tereny górnicze oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

2) tereny przestrzeni publicznej, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) zabytki i dobra kultury współczesnej.

2. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

3. Część terenów planu, w rejonie Jeziora Rgielskiego, zlokalizowana jest w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Welny i Rynna Gołaniecko – Wągrowiecka” oraz w zlewni rzeki Welny, wskazanej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego do objęcia ochroną jako obszar szczególnej ochrony wód powierzchniowych.

§ 3. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku symbolem literowym, następujące przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – MN/U;
- 3) zabudowy rekreacji indywidualnej – MR;
- 4) zabudowy usługowej turystyki i rekreacji – UT
- 5) zabudowy usługowej – U;
- 6) zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej – ZR;
- 7) zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej – ZP;
- 8) lasów – ZL;
- 9) wód powierzchniowych śródlądowych – WS;
- 10) gruntów rolnych – R;
- 11) dróg publicznych, obejmujących:
 - a) drogę główną ruchu przyspieszonego – KD-GP,
 - b) drogę główną – KD-G,
 - c) drogi dojazdowe – KD-D;
- 12) pozostałych dróg komunikacyjnych i parkingów, obejmujących:
 - a) drogi wewnętrzne – KDW,
 - b) drogi pieszo-jezdne – KDWp,
 - c) drogi piesze – KDW-X,
 - d) drogi leśne – K-ZL,
 - e) wydzielone parkingi – KDW-P;
- 13) infrastruktury technicznej, obejmującej tereny:
 - a) kanalizacji ścieków komunalnych – Ks,
 - b) elektroenergetyki – E,
 - c) pasów eksploatacyjnych infrastruktury podziemnej – Ki.

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych zasadach zagospodarowania zostały oznaczone dodatkowym symbolem cyfrowym.

3. Tereny zabudowy, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 1÷4 i pkt 6÷7, zalicza się odpowiednio do następujących rodzajów terenów określonych w Prawie ochrony środowiska, dla których ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym tereny ZP1, stanowiące integralne części nieruchomości mieszkaniowych – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MR – tereny rekreacji indywidualnej, UT – usług turystyki oraz zieleni ZR i ZP2 – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 3) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obowiązujące linie zabudowy;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymagane kształtowanie kalenicy w budynku;
- 5) wymagana forma dachu czterospadowego.

2. Na rysunku, o którym mowa w §1 ust. 4 pkt 1, określono graficznie pozostałe oznaczenia informacyjne:

- 1) granica obszaru chronionego krajobrazu;
- 2) orientacyjna linia funkcjonalnego wydzielenia terenu;
- 3) zjazd z drogi publicznej z zastosowaniem pasów lewoskrętów;
- 4) skrzyżowanie dróg publicznych;
- 5) zasady zjazdów i obsługi komunikacyjnej wyznaczonych terenów;
- 6) integralne części nieruchomości zgodne ze stanem własności;
- 7) dopuszczalne łączenie działek;
- 8) istniejące linie energetyczne 15kV;
- 9) linia energetyczna przeznaczona do likwidacji.

3. Obowiązujące linie zabudowy dotyczą frontowej elewacji budynków kształtujących zabudowę pierzei ulic. Przed wyznaczoną linią mogą znajdować się tylko elementy niezaliczane do kubatury budynku, takie jak schody, okapy i ryzality.

4. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wszystkich budynków i ich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, lokalizowanych na działce, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Jeżeli na działce zabudowanej wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy, dotyczy ona nowej zabudowy, w tym zakazu rozbudowy budynków istniejących zlokalizowanych poza maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy.

6. Poprzez wymagane kształtowanie kalenicy w budynku należy rozumieć kształtowanie powierzchni dwóch przeciwległych połaci dachu schodzących się w kalenicy, w stosunku do obowiązującej lub maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy kształtującej pierzeję ulicy, w tym usytuowanie kalenicowe lub szczytowe, zgodnie

z oznaczeniem na rysunku; powyższe nie wyklucza jednoczesnego zastosowania innych kierunków nachyleń w części elementów połaci dachowych, służących kształtowaniu formy architektonicznej budynku. Oznaczony na rysunku kierunek kalenicy dotyczy formy dachów dwuspadowych oraz wielospadowych. Wymagana forma dachu czterospadowego dotyczy czterech połaci schodzących się w jednym punkcie kalenicy.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Dla ochrony środowiska lokalnego oraz ponadlokalnych celów ochrony zlewni rzeki Welny, o których mowa w §2 ust. 3, ustala się:

- 1) warunki oraz rozwiązania w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami §23;
- 2) nakaz ochrony przed zanieczyszczeniem wód oraz wyznaczonych terenów, poprzez zastosowanie określonych w uchwale rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej;
- 3) wymagania odnoszące się do przestrzeni zabudowanej i terenów biologicznie czynnych na terenach istniejącej i planowanej zabudowy;
- 4) wskazanie terenów podlegających ochronie akustycznej oraz nakaz zastosowania rozwiązań gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 5) zachowanie lasów, zadrzewień i istniejącej zieleni, towarzyszącej terenom powierzchniowych wód śródlądowych – WS;
- 6) dopuszczenie realizacji budowli wymaganych dla utrzymania właściwych stosunków wodnych;
- 7) gospodarowanie odpadami, w tym niebezpiecznymi, zgodnie z przepisami o odpadach oraz zasadami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

2. Na wyznaczonych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – MN/U oraz zabudowy usługowej – U, dla lokalizowanych usług ustala się w szczególności przeznaczenie na cele usług konsumpcyjnych dla obsługi mieszkańców, z wyłączeniem usług wytwórczych i znacząco oddziaływujących na środowisko oraz generujących znaczący ruch samochodowy.

3. Na obszarze planu ustala się tereny wyłączone z zabudowy służące ochronie środowiska, w szczególności otoczenia Jeziora Rgielskiego, obejmujące tereny: wód powierzchniowych śródlądowych – WS, lasów – ZL i K-ZL, gruntu rolnego – R, wyłączone z zabudowy budynkami oraz zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej – ZP, pełniące funkcje rekreacyjne i ograniczonej zabudowy, w tym:

- 1) ZP1 – tereny ogrodów przydomowych lub zieleni urządzonej o funkcji wypoczynkowej, wyłączone z zabudowy, z dopuszczalną realizacją obiektów małej architektury, stanowiące integralne części nieruchomości MN1÷2, MN9÷10 i MN/U4 we wsi Kaliska;
- 2) ZP2 – tereny zieleni urządzonej, rekreacyjno-wypoczynkowej, o istotnym znaczeniu ekspozycji zieleni osłonowej jeziora, z ograniczeniami dla zabudowy, określonymi dla wyznaczonych terenów wsi Kaliska i Tarnowo Pałuckie;
- 3) ZP3 – tereny zieleni krajobrazowej, kształtującej otulinę jeziora, wyłączone z zabudowy, z nakazem zachowania form rzeźby oraz istniejącej zieleni oraz dopuszczalnej formy zieleni urządzonej i gruntowych przejść pieszych - na terenach wsi Kaliska i Tarnowo Pałuckie; wyznaczone tereny mogą stanowić tereny publicznie dostępne.

§ 6. Dla ochrony strefy konserwatorskiej archeologicznego dziedzictwa kulturowego na obszarze planu, o której mowa w §2 ust. 2, oraz zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, obowiązuje:

- 1) prowadzenie badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych;
- 2) uzyskanie, przed pozwoleniem na budowę, stosownego pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7. 1. Jeżeli z treści uchwały nie wynika inaczej, dla wymienionych terenów zabudowy, ustala się następujące zasady realizacji obiektów budowlanych:

- 1) dopuszczalną realizację, na każdej działce:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – budynków: mieszkalnego, gospodarczego lub gospodarczo - garażowego,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U - budynków: mieszkalnego i usługowego lub budynku mieszkalno-usługowego oraz budynku gospodarczego lub gospodarczo - garażowego;
 - c) na terenach zabudowy rekreacji indywidualnej MR – budynku rekreacji indywidualnej, z dopuszczalną realizacją obiektów architektury ogrodowej, w tym zadaszeń;
 - d) na terenach zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej ZR, przeznaczonej dla zabudowy usługowej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi turystyki – budynków wielofunkcyjnych, obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej i elementów architektury ogrodowej;
- 2) formę budynków mieszkalnych, z zastosowaniem:
 - a) geometrii dachów spadzistych, w obiektach: o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe (przeznaczone na pobyt ludzi) lub jednej kondygnacji nadziemnej, z poddaszem nieprzeznaczonym na pobyt ludzi – zgodnie z ustaleniami dla wyznaczonego terenu,
 - b) poziomu okapu od poziomu terenu przed wejściem do budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych, z dachem spadzistym – nie wyższym niż wysokość do stropu pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - c) symetrycznego nachylenia połaci przeciwległych w bryle budynku oraz kącie nachylenia – 33° ÷ 42°, z zastosowaniem ustaleń §4 ust. 6, chyba że z ustaleń dla wyznaczonego terenu wynikać będzie inaczej;
- 3) budynki gospodarcze, z zastosowaniem:

- a) I kondygnacji nadziemnej i wysokości budynków nieprzekraczającej 4,50 m od poziomu terenu, z dachem dwuspadowym, symetrycznym, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż nachylenie połaci dachowych budynku mieszkalnego oraz nachyleniu jednospadowym w przypadku lokalizacji przy granicy działki sąsiedniej, z zastrzeżeniem w pkt 3 lit. b,
- b) w przypadku zabudowy bliźniaczej przy granicy działki sąsiedniej – realizacji, na obu działkach, budynków o tej samej wysokości kalenicy i okapu – od poziomu terenu, powierzchni zabudowy, nachylenia połaci dachowych i rzędnej podłogi parteru.

2. Dla terenów niewymienionych w ust. 1, obowiązują ustalenia zawarte w treści uchwały, odnoszące się do wyznaczonego terenu.

3. Na terenach przeznaczonych do zabudowy, określona w niniejszej uchwale, minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – stanowi wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy budynków, mierzonej po obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce w odniesieniu do powierzchni działki.

§ 8. 1. W celu zachowania ład przestrzennego i estetyki zagospodarowania, na obszarze planu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania – w wyznaczonych pasach dróg dojazdowych, wizualnych nośników reklamowych, bez względu na ich formę, z wyłączeniem nośników informacji wizualnej w formie wolno stojących obiektów, będących informacją organów samorządu terytorialnego;
- 2) zakaz umieszczania reklam i szyldów na ogrodzeniach nieruchomości w liniach rozgraniczających drogi, oraz na terenach nieruchomości – nośników reklamowych wolno stojących, przekraczających – 4,0 m od poziomu terenu;
- 3) dopuszczalne lokalizowanie reklam:
 - a) na terenach nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) w pasach infrastruktury technicznej – Ki, wzdłuż drogi KD-GP i w pasach dróg wewnętrznych wzdłuż drogi KD-G2, z zastosowaniem wysokości nieprzekraczającej 6,0 m od poziomu terenu oraz wykonania budowli z trwałych i estetycznych materiałów.

2. Do lokalizowania reklam, o których mowa w ust. 1 pkt 3 lit. b, mają zastosowanie przepisy art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

3. W liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych dla grodzienia nieruchomości, ustala się:

- 1) wysokość ogrodzeń nieprzekraczającą 1,5 m od poziomu terenu w linii rozgraniczającej drogę, z zastrzeżeniem ust. 4;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, zamykających wizualnie przedpole elewacji frontowej budynku, z wyłączeniem elementów osłonowych śmietnika;
- 3) stosowanie materiałów ceramicznych, stalowych i drewnianych.

4. Dla ochrony form krajobrazu i zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej, kształtującej otulinę jeziora oraz funkcjonalnych powiązań obszaru planu z Jeziorom Rgielskim – nie dopuszcza się grodzienia terenów lasów – ZL oraz terenów zieleni – ZP3, z wyłączeniem dopuszczalnej formy wygrodzienia niską zielenią szpalerową.

5. Dla budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych i rekreacji indywidualnej, ustala się kolorystykę:

- 1) dla ścian osłonowych tynkowanych – w tonacji jasnych kolorów beżu i szarości, zapewniających harmonijną kolorystykę pierzei ulicy, z dopuszczalnym wyróżnieniem partii wejściowej do budynku;
- 2) dla ścian z materiałów ceramicznych – w odcieniu beżu, szarości i brązu;
- 3) dla pokryć dachowych – w odcieniu grafitowym i brązu.

6. W pozostałych budynkach, niewymienionych w ust. 3, ustala się zakaz stosowania kolorów pełnych, z dopuszczalnym zastosowaniem innych podobnych kolorów jak w budynkach mieszkalnych – niekontrastujących z kolorystyką zabudowy sąsiedniej.

Rozdział 3.
Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
WIEŚ KALISKA – RYSUNEK PLANU NR 1

§ 9. 1. Dla terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mają zastosowanie ustalenia §7 ust. 1 i §8 ust. 3 oraz następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) MN1 – teren w części zabudowany, w tym – zieleni wyłączonej z zabudowy, stanowiącej integralne część działek, z zastosowaniem:
 - a) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 13% oraz maksymalnej – 40%,
 - b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 60%,
 - c) minimalnej powierzchni dla nowo wydzielanych działek budowlanych – 1400 m²;
- 2) MN2 – teren w części zabudowany, w tym – zieleni wyłączonej z zabudowy, stanowiącej integralne części działek, z zastosowaniem:
 - a) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 10% oraz maksymalnej – 30%,
 - b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 60%,
 - c) minimalnej powierzchni dla nowo wydzielanych działek budowlanych – 1600 m²;
- 3) MN3 – teren zabudowany, z zastosowaniem:
 - a) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 30% oraz maksymalnej – 50%,
 - b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 30%,
 - c) dopuszczalnej zabudowy przy granicy działek sąsiednich;
- 4) MN4 – teren obejmujący trzy działki, przeznaczony na cele zabudowy szeregowej, z zastosowaniem:
 - a) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 25% oraz maksymalnej – 50%,
 - b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 30%,
- 5) MN5 – teren działki w części zabudowanej, z zastosowaniem:
 - a) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 13% oraz maksymalnej – 40%,
 - b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 60%,
 - c) minimalnej powierzchni dla nowo wydzielanych działek budowlanych – 1300 m²;
- 6) MN6 – teren przeznaczony do zabudowy i podziału, z dopuszczalnym łączeniem działek, z zastosowaniem:
 - a) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 25% oraz maksymalnej – 50%,
 - b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 50%,
 - c) minimalnej powierzchni dla nowo wydzielanych działek budowlanych - 700 m²;
- 7) MN7 – teren zabudowany, obejmujący dwie działki, z zastosowaniem;

- a) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki nr ewid. 42/3 – 20% oraz maksymalnej – 30%; dla działki nr ewid. nr 55 – minimalnej – 10%, a maksymalnej – 20%,
- b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 50% na działce nr ewid. 42/3 oraz 60% na działce nr ewid. 55;
- 8) MN8 – teren obejmujący dwie działki, w części zabudowany, przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej, z zastosowaniem:
- a) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 16% oraz maksymalnej – 25%,
- b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 60%;
- 9) MN9 – teren w części zabudowany oraz w integralnej części działki ZP1 – teren zieleni, wyłączony z zabudowy, z zastosowaniem:
- a) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 10% oraz maksymalnej – 20%,
- b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 80%;
- 10) MN10 – teren istniejącej zabudowy wolno stojącej oraz bliźniaczej, z zastosowaniem:
- a) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działek: nr ewid. 25/5, 26/1 i 26/2 – 20% oraz maksymalnej – 30%; dla działek nr ewid. nr 25/2 i 25/6 – minimalnej – 10%, a maksymalnej – 25%,
- b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 50%;
- 11) MN11 – teren przeznaczony do zabudowy i podziału na działki budowlane, z formą zabudowy wolno stojącej, usytuowanej elewacją szczytową do ulicy, z zastosowaniem:
- a) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 20% oraz maksymalnej – 40%,
- b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 50%,
- c) minimalnej powierzchni dla nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²,
- d) zakazu zabudowy przy granicy działki sąsiedniej;
- 12) MN12, MN13 – tereny przeznaczone do zabudowy i podziału na działki budowlane, z formą zabudowy wolno stojącej, z zastosowaniem:
- a) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 25% oraz maksymalnej – 40%,
- b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 50%,
- c) minimalnej powierzchni dla nowo wydzielanych działek budowlanych – 750 m²,
- d) zakazu zabudowy przy granicy działki sąsiedniej;
- 13) MN14 – jedna działka budowlana, z zastosowaniem:
- a) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 10% oraz maksymalnej – 25%,
- b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 60%,
- 14) MN15, MN16, MN17 – tereny przeznaczone do zabudowy i podziału na działki budowlane, z formą zabudowy wolno stojącej, z zastosowaniem:

- a) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 20% oraz maksymalnej – 30%,
 - b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 60%,
 - c) minimalnej powierzchni dla nowo wydzielanych działek budowlanych - 600 m²,
 - d) zakazu zabudowy przy granicy działki sąsiedniej;
- 15) MN18 – teren stanowiący część nieruchomości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowanej poza obszarem planu, dla którego ustala się zakaz zabudowy.

2. Dla wszystkich terenów, o których mowa w ust.1, dla nowej zabudowy ustala się wysokość budynków mieszkalnych – 8,50 ÷ 9,00 m od poziomu terenu, niezależnie od formy poddasza, określonej w §7 ust. 1 pkt 2 lit. a.

3. Na wszystkich działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje minimalna liczba miejsc do parkowania, co najmniej 2 miejsca postojowe.

§ 10. Dla wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) teren MN/U1 – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z zastosowaniem:

- a) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki– 50%,
- b) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 10% oraz maksymalnej – 25%,
- c) w przypadku nowej budowy lub rozbudowy – wysokości budynków nieprzekraczającej – 9,0 m, z dowolną formą dachu,
- d) liczby miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na każdą rozpoczętą powierzchnię – 50 m² powierzchni lokali użytkowych, zabudowy usługowej;

2) tereny MN/U2 i MN/U3 – przeznaczone do zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z dopuszczalną zabudową dwoma budynkami mieszkalnym i usługowym, lub usługowym z mieszkaniem, z zastosowaniem:

- a) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 20% oraz maksymalnej – 30%,
- b) dowolnej formy dachów, w tym stropodachów płaskich i dachów stromych,
- c) wysokości dla budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego nieprzekraczająca 8,0 m od poziomu terenu – dla obiektów ze stropodachem płaskim oraz 9,50 m – z dachem stromym, o dowolnej formie i nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20°,
- d) w przypadku realizacji odrębnego budynku mieszkalnego mają zastosowanie ustalenia §7 ust. 1 pkt 2,
- e) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 20%,
- f) liczby miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na każdą rozpoczętą powierzchnię – 50 m² powierzchni lokali użytkowych, zabudowy usługowej,
- g) zieleni szpalerowej wzdłuż granic terenów MN17 i UT1;

3) teren MN/U4 – teren przeznaczony do zabudowy, w tym – zieleni wyłączonej z zabudowy, stanowiącej integralną część działek, z zastosowaniem:

- a) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 10% oraz maksymalnej – 25%,
- b) dowolnej formy dachów, w tym stropodachów płaskich i dachów stromych,

- c) wysokości dla budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego nieprzekraczającą 8,0 m od poziomu terenu – dla obiektów ze stropodachem płaskim oraz 9,50 m – z dachem stromym, o dowolnej formie i nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20°,
 - d) w przypadku realizacji odrębnych budynków, mieszkalnego i gospodarczego, mają zastosowanie ustalenia §7 ust. 1 pkt 2 i pkt 3,
 - e) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 30%,
 - f) liczby miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na każdą rozpoczętą powierzchnię – 50 m² powierzchni lokali użytkowych, zabudowy usługowej,
 - g) nakazu nasadzeń zieleni szpalerowej wzdłuż granic terenów MN/U1 oraz drogi KD-D3;
- 4) MN/U5 – teren zabudowany, mieszkaniowo-usługowy, obejmujący dwie działki, z wewnętrznym podziałem funkcjonalnym na:
- a) mu1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – działka nr ewid. 13, z zastosowaniem:
 - minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 50%,
 - minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 35% oraz maksymalnej – 40%,
 - liczby miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe,
 - b) mu2 – teren zabudowy usługowej – działka nr 23/12, z zastosowaniem:
 - minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 35%,
 - minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 20% oraz maksymalnej – 30%,
 - wysokości nowej zabudowy nieprzekraczającej 9,0 m od poziomu terenu, z dowolną formą dachu oraz zakaz nadbudowy istniejących budynków,
 - liczby miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na każdą rozpoczętą powierzchnię – 50 m² powierzchni lokali użytkowych, zabudowy usługowej,
 - nakaz nasadzeń zieleni szpalerowej wzdłuż drogi KD-D3.

§ 11. 1. Tereny zabudowy usługowej turystyki i rekreacji – UT, stanowią tereny zieleni rekreacyjnej – urządzonej, na których realizuje się budowle: sportowe, służące wypoczynkowi i odnowie biologicznej, place gier i zabaw oraz urządzenia rekreacyjne terenu, obiekty małej architektury, zbiorniki wodne: sztuczne akweny, brodziki, fontanny itp. elementy architektury ogrodowej oraz budynki: obsługi terenów plenerowych, gastronomii, zamieszkania zbiorowego – takie jak pensjonaty, hotele, motele, z zakazem realizacji: budynków mieszkalnych, stacji paliw i obsługi pojazdów mechanicznych oraz pól kempingowych i budynków usługowych niezwiązanych z rekreacją lub turystyką.

2. Dla wyznaczonych terenów zabudowy usługowej turystyki i rekreacji ustala się:

- 1) UT1 – teren przeznaczony w szczególności na cele zamieszkania zbiorowego, z zastosowaniem:
 - a) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 40%,
 - b) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 3% oraz maksymalnej – 40%,
 - c) wysokości budynku zamieszkania zbiorowego nieprzekraczającej 12,0 m od poziomu terenu, z dowolną formą wielospadowego dachu stromego, w tym dowolne użytkowanie poddasza,
 - d) wysokości pozostałych budynków, służących obsłudze terenów rekreacyjnych – wysokości nieprzekraczającej 5,50 m od poziomu terenu, z dachem stromym nawiązującym w formie i nachyleniu połaci jak w budynku zamieszkania zbiorowego,

- e) dla wszystkich budynków – jednakowej kolorystyki ścian osłonowych i połaci dachowych, z uwzględnieniem ustaleń §8 ust. 4, w tym dla pokrycia dachu kolorystykę w odcieniu grafitowym lub brązu,
 - f) minimalnej liczby miejsc do parkowania – 30 miejsc postojowych zlokalizowanych na terenie KDW-P1, przy zabudowie wg minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy oraz dla dalszej zabudowy, co najmniej 1 miejsce postojowe na każdą rozpoczętą powierzchnię – 50 m² lokali użytkowych oraz ich lokalizację na terenie KDW-P1 i UT1;
- 2) UT2 – teren przeznaczony w szczególności na cele obsługi kąpieliska, gastronomii i zamieszkania zbiorowego, z zastosowaniem:
- a) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 25% oraz maksymalnej – 30%,
 - b) dowolnej formy dachów, w tym stropodachów płaskich i dachów stromych,
 - c) wysokości zabudowy nieprzekraczającej 8,0 m od poziomu terenu – dla obiektów ze stropodachem płaskim oraz 9,50 m – z dachem stromym, o dowolnej formie i nachyleniu połaci dachowych, nie mniejszym niż 20°,
 - d) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%, w tym zieleni kompozycyjnie powiązanej z terenem zieleni ZP3 i ekspozycją widokową jeziora, a także zieleni szpalerowej izolacyjnej, kształtującej zieleń osłonową od drogi KD-GP,
 - e) dla wszystkich budynków – jednakowej kolorystyki ścian osłonowych i połaci dachowych, z uwzględnieniem ustaleń §8 ust. 4, w tym dla pokrycia dachu kolorystykę w odcieniu grafitowym lub brązu,
 - f) minimalnej liczby miejsc do parkowania – 40 miejsc postojowych, zlokalizowanych na terenie KDW-P2 i UT2 w szczególności miejsc dla osób niepełnosprawnych, z dopuszczalną realizacją garaży w budynku usługowym, w zależności od funkcji obiektu zamieszkania zbiorowego.

§ 12. Dla wyznaczonego terenu zabudowy usługowej – U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 10% oraz maksymalna – 25%;
- 2) dowolna forma dachów, w tym stropodachów płaskich i dachów stromych;
- 3) wysokość dla budynku nieprzekraczająca 8,0 m od poziomu terenu – dla obiektów ze stropodachem płaskim oraz 9,50 m – z dachem stromym, o dowolnej formie i nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20°;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 30%;
- 5) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na każdą rozpoczętą powierzchnię – 50 m² lokali użytkowych zabudowy usługowej;
- 6) nakaz nasadzeń zieleni szpalerowej wzdłuż drogi KD-D3.

§ 13. Dla terenu zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej – ZR1 i ZR2, wyznacza się orientacyjny wewnętrzny podział funkcjonalny nieruchomości oraz ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) ZR1 – teren istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem nowej zabudowy o funkcji zbiorowego zakwaterowania oraz zastosowanie:
 - a) rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego na cele obsługi ruchu turystycznego i zagospodarowania terenu o funkcji rekreacyjnej, z ekspozycją zieleni,
 - b) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 25% oraz maksymalnej – 50%,
 - c) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 50%,
 - d) minimalnej liczby miejsc do parkowania, nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na każdą rozpoczętą powierzchnię – 50 m² powierzchni lokali użytkowych i 2 miejsca postojowe dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
 - e) nakaz nasadzeń zieleni szpalerowej wzdłuż drogi KD-GP;

2) ZR2 – teren przeznaczony dla zabudowy rekreacyjnej i usług turystyki, z dopuszczalną zabudową dwoma budynkami: obsługi rekreacji i turystyki w szczególności usług gastronomii lub jednym budynkiem usługowym o funkcji usług turystycznych zamieszkania zbiorowego – pensjonat, w tym z dopuszczalnym mieszkaniem dla właściciela. Dla wyznaczonych terenów ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) minimalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: – 10% oraz maksymalna – 30%,
- b) forma zabudowy z dopuszczalnym zróżnicowaniem wysokości, z dachem stromym w budynkach jednokondygnacyjnych o nachyleniu nie mniejszym niż 30° i wysokości nieprzekraczającej 6,0 m od poziomu terenu; w budynkach dwukondygnacyjnych, z zastosowaniem ustaleń odnoszących się do zabudowy mieszkaniowej, określonych w § 7 ust. 1 pkt 2 i wysokości nieprzekraczającej 8,5 m od poziomu,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 50%,
- d) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każdą rozpoczętą powierzchnię – 50 m² lokali użytkowych zabudowy usługowej.

§ 14. 1. Wyznaczony teren zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej – ZR3, stanowi jedną nieruchomość, przeznaczoną dla zabudowy usługowej: rekreacji i wypoczynku oraz obsługi turystyki. Na terenie nie realizuje się: budynków mieszkalnych, stacji paliw i obsługi pojazdów mechanicznych, pól kempingowych oraz usług niezwiązanych z ruchem turystycznym. Dla wyznaczonego terenu ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) w przypadku podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²,
- 2) minimalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 10% oraz maksymalna – 25%;
- 3) forma zabudowy z dopuszczalnym zróżnicowaniem wysokości budynku i dachem stromym;
- 4) w budynku jednokondygnacyjnym lub części budynku: nachylenie połaci dachowych nie mniejsze niż 30° i wysokość nieprzekraczającej 7,5 m od poziomu terenu, a w budynkach dwukondygnacyjnych – zastosowanie ustaleń określonych w §7 ust. 1 pkt 2, odnoszących się do zabudowy mieszkaniowej oraz wysokość nieprzekraczająca 10,0 m od poziomu terenu;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 50% oraz zagospodarowanie zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej;
- 6) obowiązkowe nasadzenia zieleni szpalerowej, kształtującej zieleni osłonową wzdłuż drogi KD-GP, jako kompozycyjne i funkcjonalne wydzielenie terenów rekreacyjnych;
- 7) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każdą rozpoczętą powierzchnię – 50 m² lokali użytkowych zabudowy usługowej.

2. W przypadku realizacji na terenie wymienionym w ust. 1 – budynku usługowego o funkcji czasowego wypoczynku (budynek niemieszkalny), w tym wynajmu lokali użytkowych – dopuszcza się realizację mieszkania dla właściciela, o powierzchni nieprzekraczającej 49% powierzchni użytkowej budynku.

3. Dla terenu zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej – ZR4, przeznaczonego dla zabudowy usługowej rekreacji i wypoczynku oraz obsługi turystyki, z dopuszczalną zabudową dwoma budynkami lub jednym budynkiem usługowym o funkcji usług turystycznych, zamieszkania zbiorowego – pensjonat, w tym z dopuszczalnym mieszkaniem dla właściciela. Dla wyznaczonego terenu ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 15% oraz maksymalna – 30%;
- 2) forma zabudowy z dopuszczalnym zróżnicowaniem wysokości budynku i dachem stromym;
- 3) w budynku jednokondygnacyjnym lub części budynku: nachylenie połaci dachowych nie mniejsze niż 30° i wysokość nieprzekraczającej 7,5 m od poziomu terenu, a w budynkach dwukondygnacyjnych – zastosowanie

ustaleń określonych w § 7 ust. 1 pkt 2, odnoszących się do zabudowy mieszkaniowej oraz wysokość nieprzekraczająca 11,0 m od poziomu terenu;

- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 50% oraz zagospodarowanie zieleni o funkcji rekreacyjnej;
- 5) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każdą rozpoczętą powierzchnię – 50 m² lokali użytkowych zabudowy usługowej;
- 6) nasadzenie zieleni kompozycyjnie powiązanej z terenem zieleni ZP3 i ekspozycją widokową jeziora, a także zieleni szpalerowej izolacyjnej, kształtującej zieleni osłonową od drogi KD-GP.

§ 15. 1. Na wyznaczonym terenie zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej – ZP2, z ograniczoną zabudową, pełniącym funkcję rekreacji i okresowego wypoczynku, wyznacza się orientacyjny wewnętrzny podział funkcjonalny terenu, obejmujący:

- 1) Z2.1 – teren części istniejących działek, o szerokości 7÷10 m, pełniący funkcję zieleni osłonowej w pierzei drogi KD-GP, z zachowaniem istniejącej ponadlokalnej infrastruktury technicznej oraz dostępu komunikacyjnego do terenów przeznaczonych dla funkcji rekreacyjnej; dopuszcza się łączenie nowo wyznaczonych działek gruntu;
- 2) Z2.2 – teren pięciu istniejących działek, z dopuszczalnym zagospodarowaniem zieleni rekreacyjnej oraz funkcji wypoczynkowych i obsługi rekreacji, dla którego ustala się:
 - a) realizację na każdej działce jednego budynku przeznaczonego na cele okresowego wypoczynku, obsługi ruchu turystycznego oraz kąpieliska, w tym:
 - budynek ze ścianami osłonowymi albo budynek w części ze ścianami osłonowymi i ażurowymi i zadaszeniem lub w formie altany ogrodowej,
 - zastosowanie elementów drewnianych, we wszystkich wymienionych formach budynków,
 - powierzchnię zabudowy 49,0 m²; formę dachu symetrycznego czterospadowego, z połaciami o nachyleniu 16° schodzącymi w jednym punkcie kalenicy i wysokości budynku 5,0 m od poziomu terenu oraz wysuniętymi z lica budynku okapami,
 - b) dopuszczalne zastosowanie dla realizacji obiektów, o których mowa w pkt 2 lit. a, projektów budowlanych do wielokrotnego zastosowania,
 - c) jednakową minimalną i maksymalną intensywność całkowitej zabudowy, stanowiących wskaźnik określonej powierzchni zabudowy, w odniesieniu do faktycznej powierzchni nowo wydzielonych działek – od 6,5% - 9%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 70%, w tym nasadzenia zieleni osłonowej krajobrazowej,
 - e) zapewnienie, co najmniej 2 miejsc postojowych na terenie działki.
2. Dla terenów zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2, mają zastosowanie ustalenia §8 ust. 3.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu WIEŚ TARNOWO PAŁUCKIE – RYSUNEK PLANU NR 2

§ 16. Dla wyznaczonego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN19, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy wolno stojącej, z zastosowaniem ustaleń §7 ust.1, odnoszących się do budynków mieszkalnych i gospodarczych;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych – 8,50 ÷ 9,00 m od poziomu terenu;
- 3) minimalna intensywność zabudowy powierzchni całkowitej, w odniesieniu do powierzchni działki – 20% oraz maksymalna – 40%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 50%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania, na każdej działce – co najmniej 2 miejsca postojowe.

§ 17. 1. Dla wyznaczonych terenów zabudowy rekreacji indywidualnej – MR1÷MR11, ustala się:

- 1) formę zabudowy wolno stojącej, w tym lokalizację jednokondygnacyjnego budynku rekreacji indywidualnej;
- 2) dopuszczalną realizację jednego obiektu: altany ogrodowej albo wiaty, z ażurowymi ścianami osłonowymi lub zadaszenia dla miejsc postojowych; powierzchnia wszystkich obiektów nie może przekraczać ustalonej dla wyznaczonego terenu intensywności zabudowy całkowitej, stanowiącej powierzchnię zabudowy obiektów wymienionych w pkt 1 i 2;
- 3) dowolną geometrię dachów stromych, o nachyleniu połąci dachowych nie mniejszym niż 30°;
- 4) wysokość budynków nieprzekraczającą 6,50 m od poziomu terenu;
- 5) zastosowanie ustaleń §8 ust. 3, odnoszących się do ogrodzeń, kolorystyki obiektów i pokrycia dachowego;
- 6) realizację, co najmniej 2 miejsc postojowych na działce.

2. Dla wyznaczonych terenów ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) MR1 – teren przeznaczony do zabudowy i podziału na działki budowlane, z zastosowaniem:
 - a) minimalnej powierzchni części działek wydzielanych na terenie MR1 - 600 m², stanowiących integralną część zieleni ZP1,
 - b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 60%, w tym nasadzenia zieleni osłonowej krajobrazowej,
 - c) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 5% oraz maksymalnej – 20%,
 - d) zakazu zabudowy przy granicy działki sąsiedniej;
- 2) MR2 – teren obejmujący dwie działki budowlane, przeznaczony do zabudowy, z zastosowaniem:
 - a) minimalnej powierzchni działek budowlanych - 800 m²,
 - b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 70%, w tym nasadzenia zieleni osłonowej krajobrazowej,
 - c) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 15% oraz maksymalnej – 20%,
 - d) zakazu zabudowy przy granicy działki sąsiedniej;
- 3) MR3 – teren obejmujący trzy działki, przeznaczony do zabudowy, z zastosowaniem:
 - a) minimalnej powierzchni dla nowo wydzielanych działek budowlanych - 500 m²,
 - b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 60%,
 - c) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 10% oraz maksymalnej –powierzchni zabudowy – 20%,
 - d) zakazu zabudowy przy granicy działki sąsiedniej;
- 4) MR4 – teren obejmujący dwie działki, przeznaczony do zabudowy, z zastosowaniem:
 - a) minimalnej powierzchni dla nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m²,
 - b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 60%, w tym nasadzenia zieleni osłonowej krajobrazowej,
 - c) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 10% oraz maksymalnej – 20%,
 - d) zakazu zabudowy przy granicy działki sąsiedniej;
- 5) MR5 – teren obejmujący trzy działki, przeznaczony do zabudowy, z zastosowaniem:
 - a) minimalnej powierzchni dla nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m²,

- b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 60%,
 - c) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 12% oraz maksymalnej – 18%,
 - d) zakazu zabudowy przy granicy działki sąsiedniej;
- 6) MR6 – teren obejmujący trzy działki, przeznaczony do zabudowy, z zastosowaniem:
- a) minimalnej powierzchni dla nowo wydzielanych działek budowlanych - 300 m²,
 - b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 50%, w tym nasadzenia zieleni osłonowej krajobrazowej,
 - c) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 12% oraz maksymalnej – 18%,
 - d) zakazu zabudowy przy granicy działki sąsiedniej;
- 7) MR7 – teren obejmujący pięć działek, przeznaczony do zabudowy, z zastosowaniem:
- a) minimalnej powierzchni dla nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m²,
 - b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni wyznaczonego terenu – 50%, w tym nasadzenia zieleni osłonowej krajobrazowej,
 - c) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 12% oraz maksymalnej – 18%,
 - d) zakazu zabudowy przy granicy działki sąsiedniej;
- 8) MR8 – teren zabudowany na pięciu działkach, z zastosowaniem:
- a) minimalnej powierzchni dla nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m²,
 - b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 50%, w tym nasadzenia zieleni osłonowej krajobrazowej oraz zachowania drzewostanu istniejącego na powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 12% oraz maksymalnej – 18%,
 - d) dopuszczalnej zabudowy przy granicy działki sąsiedniej;
- 9) MR9 – teren zabudowany na ośmiu działkach, z zastosowaniem:
- a) minimalnej powierzchni dla nowo wydzielanych działek budowlanych - 300 m²,
 - b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 50%, w tym nasadzenia zieleni osłonowej krajobrazowej,
 - c) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 12% oraz maksymalnej – 18%,
 - d) dopuszczalnej zabudowy przy granicach działek sąsiedniej;
- 10) MR10 – teren zabudowany na czterech działkach, z zastosowaniem:
- a) minimalnej powierzchni dla nowo wydzielanych działek budowlanych - 300 m²,
 - b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 50%, w tym nasadzenia zieleni osłonowej krajobrazowej,
 - c) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 12% oraz maksymalnej – 18%,
 - d) dopuszczalnej zabudowy przy granicach działek sąsiedniej;
- 11) MR11 – teren przeznaczony do zabudowy i podziału na działki budowlane, z zastosowaniem:
- a) minimalnej powierzchni dla nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m²,

- b) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 50%, w tym zachowania istniejącego drzewostanu,
- c) minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 12% oraz maksymalnej – 18%,
- d) zakazu zabudowy przy granicy działki sąsiedniej.

§ 18. 1. Tereny zieleni urządzonej, z dopuszczalnym zagospodarowaniem zieleni rekreacyjnej oraz funkcji okresowego wypoczynku i obsługi rekreacji - ZP2, obejmują pięć działek budowlanych przeznaczonych do zabudowy. Na wyznaczonym terenie ustala się ograniczoną zabudowę oraz następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) realizację na każdej działce jednego budynku, w tym:
 - a) budynek ze ścianami osłonowymi albo budynek w części ze ścianami osłonowymi i ażurowymi i zadaszeniem lub w formie altany ogrodowej,
 - b) we wszystkich wymienionych formach budynków zastosowanie elementów drewnianych lub realizacji budynku z drewna,
 - c) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 36,0 m²; formę dachu symetrycznego czterospadowego, z połaciami o nachyleniu 16° schodzącymi w jednym punkcie kalenicy i wysokości 5,0 m od poziomu terenu oraz wysuniętymi z lica budynku okapami;
- 2) dopuszczalne zastosowanie dla realizacji obiektów, o których mowa w pkt 1, projektów budowlanych do wielokrotnego zastosowania;
- 3) minimalne i maksymalne intensywności całkowitej zabudowy, stanowiącej wskaźnik określonej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki nr ewid. 16/38 – 0% - 6%, a dla działek nr ewid. 16/34÷37 – 0% -7%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, w odniesieniu do powierzchni działki – 70%, w tym nasadzenia zieleni osłonowej krajobrazowej;
- 5) co najmniej 1 miejsce postojowe na terenie działki.

2. Dla terenów zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2, mają zastosowanie ustalenia §8 ust. 3.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 19. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają następujące drogi:

- 1) drogi wojewódzkie:
 - a) nr 241, w klasie technicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, poprzez jeden zjazd z zastosowaniem pasów lewoskrętów, służący obsłudze terenów usługowych oraz skrzyżowanie z drogą gminną poza obszarem planu – zapewniające dostęp do wyznaczonego układu obwodowego dróg gminnych KD-D1 i KD-D2 we wsi Kaliska, a także poprzez istniejące zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 241, zapewniające dostępność komunikacyjną do terenów MN/U5 i MN7÷10,
 - b) nr 251, w klasie drogi głównej, poprzez zjazdy istniejące we wsi Kaliska i Tarnowo Pałuckie oraz droga wewnętrzna – KDW6, służąca zespołowi zabudowy rekreacji indywidualnej MR1;
- 2) droga wewnętrzna – KDW4, łącząca ulice miasta Wągrowca; ulicę Rgielską z ulicą Kcyńską, a w przebiegu przez teren Gminy Wągrowiec obsługująca wyznaczone tereny zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej wsi Kaliska, w rejonie Jeziora Rgielskiego.

§ 20. 1 Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny dróg publicznych:

- 1) KD-GP – droga wojewódzka nr 241 w przebiegu od granicy miasta do granicy planu;
- 2) KD-G1 – część drogi wojewódzkiej nr 251 od skrzyżowania z drogą nr 241 na obszarze wsi Kaliska;
- 3) KD-G2 – integralna część drogi, o której mowa w pkt 2, na obszarze wsi Tarnowo Pałuckie;
- 4) KD-D1 – droga dojazdowa, zapewniająca obsługę nowej zabudowy mieszkaniowej we wsi Kaliska oraz powiązanie do istniejącej poza planem drogi gminnej i drogi wojewódzkiej nr 241;

5) KD-D2 i KD-D3 – układ obwodowy dróg dojazdowych, stanowiący powiązanie z drogą KD-D1 oraz z drogami poza obszarem planu, obsługującymi zespół zabudowy mieszkaniowej graniczącej z planem.

2. Dla dróg wojewódzkich zachowuje się istniejące rozgraniczenia pasów drogowych, z wymaganą modernizacją skrzyżowania dróg nr 241 i nr 251.

3. Dla dróg gminnych, na obszarze wsi Kaliska, ustala się zmienną szerokość pasów drogowych, oznaczoną graficznie na rysunku planu Nr 1:

1) KD-D1 – 12,0 ÷ 21,0 m;

2) KD-D2 – 6,0 ÷ 10,0 m oraz 20,0 m, stanowiących dwuprzestrzenny układ komunikacyjny w powiązaniu z drogą dojazdową poza planem, z wewnętrznym założeniem zieleni szpalerowej i miejscami postojowymi;

3) KD-D3 – 12,0 ÷ 15,0 m.

4. Dla realizacji dróg publicznych mają zastosowanie warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz szerokość pasów drogowych określona wymiarowaniem na rysunku.

§ 21. 1. Uzupełniającą obsługę komunikacyjną terenu objętego planem zapewniają drogi wewnętrzne, o trwałej nawierzchni, z wyodrębnieniem:

1) dróg wewnętrznych dla obsługi wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej oraz usługowych i rekreacji – KDW1 ÷ 4 na obszarze wsi Kaliska oraz KDW5 ÷ 6 na obszarze wsi Tarnowo Pałuckie;

2) dróg pieszo-jezdnych:

a) KDWp1 – istniejąca droga pieszo-jezdna, zapewniająca dostęp do drogi publicznej dla wyznaczonych działek budowlanych – na obszarze wsi Kaliska,

b) KDWp2 – układ istniejących dróg pieszo-jezdnych na obszarze wsi Tarnowo Pałuckie, zapewniających dostęp terenów MR2 ÷ MR5, do drogi publicznej KD-G2;

3) dróg pieszych – KDW-X, służących komunikacji pieszej łączącej tereny zabudowane wsi z terenem Jeziora Rgielskiego, wyznaczone na obszarach wsi Kaliska i Tarnowo Pałuckie;

4) parkingi służące obsłudze terenów usługowych – KDW-P, w tym:

a) KDW-P1 – parking, z funkcjonalnym wydzieleniem terenu ogólnodostępnego zjazdu z drogi KD-GP, zapewniającego wjazd na tereny: UT1, KDW-P1 i KDW-P3 – oznaczenie terenu – K1,

b) KDW-P2 – parking ogólnodostępny, służący również obsłudze terenów kąpieliska, z funkcjonalnym wydzieleniem drogi pieszo-jezdnej – oznaczenie terenu – K2,

c) KDW-P3 – parking ogólnodostępny, służący obsłudze postoju czasowego dla terenów mieszkaniowo-usługowych wsi Kaliska.

2. Dla dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość pasów drogowych określoną wymiarowaniem na rysunkach planu oraz dopuszczalną realizację pasa komunikacyjnego bez wyodrębniania chodnika. Do wyznaczonych dróg mają zastosowanie przepisy art. 8 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

3. Na terenie leśnym działki nr ewid. 16/58, orientacyjną linią funkcjonalnego wydzielenia terenu, wyznaczono gruntowe drogi leśne – K-ZL, o szerokości ok. 5,0 m. Wyznaczone drogi wykorzystywane są dla ruchu pieszego i kołowego, zapewniając dostęp komunikacyjny do terenów MR7 ÷ MR11 i nie stanowią budowli w rozumieniu Prawa budowlanego. Na wyznaczonych terenach dróg leśnych ustala się zakaz realizacji dróg o trwałej nawierzchni.

§ 22. Z wyłączeniem terenów zabudowy usługowej turystyki i rekreacji – UT, dla obsługi ruchu samochodowego obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenach MN, MN/U, MR, ZR oraz ZP2.

§ 23. 1. Tereny infrastruktury technicznej na obszarze planu obejmują:

1) Ki – pasy istniejącej infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą;

2) Ks – tereny istniejących i planowanych budowli odbioru ścieków komunalnych z gminy Wągrowiec (przepompownie), w powiązaniu z sieciami miejskimi i odbiorem do oczyszczalni w Wągrowcu, obejmujące:

- a) istniejący obiekt przy drodze nr 241 we wsi Kaliska, oznaczenie na rysunku – Ks1,
 - b) planowany teren przy drodze KD-D2, dla obiektów odbioru ścieków komunalnych, w tym również z części terenów poza planem oraz ścieków opadowych i roztopowych, z utwardzonych dróg gminnych, jako rozwiązanie docelowe - oznaczenie na rysunku – Ks2;
- 3) E – tereny stacji elektroenergetycznych, w tym:
- a) trafostacji słupowej na terenie KDW-P3 przy drodze nr 241, podlegającej wymianie, oznaczenie na rysunku – E,
 - b) terenu planowanej lokalizacji stacji, w przypadku likwidacji stacji słupowej i modernizacji sieci napowietrznych niskiego napięcia, oznaczenie na rysunku – E1.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie:
- 1) zaopatrzenia w wodę – z wiejskich sieci wodociągowych, z wymaganą rozbudową na obszarach wsi Kaliska i wsi Tarnowo Pałuckie;
 - 2) odprowadzania ścieków komunalnych – poprzez budowę nowych sieci obsługujących obszary przeznaczone do zabudowy we wsi Kaliska oraz rozbudowę sieci we wsi Tarnowo Pałuckie w rejonie drogi nr 251, umożliwiającą docelową obsługę terenów rekreacji indywidualnej w rejonie Jeziora Rgielskiego; do czasu uzbrojenia terenu dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na terenie działki, z wywozem do punktów zlewnych;
 - 3) odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) docelowo – z zanieczyszczonych powierzchni o trwałej nawierzchni, w tym dróg publicznych i parkingów – zbiorowe, poprzez realizację sieci kanalizacji deszczowej na obszarze objętym planem,
 - b) z pozostałych terenów – indywidualne, z zastosowaniem retencji i infiltracji do gruntu;
 - 4) zasilania w energię elektryczną – z istniejącego systemu energetycznego, poprzez jego modernizację obejmującą:
 - a) modernizację sieci średniego napięcia we wsi Kaliska, z likwidacją sieci napowietrznej i skablowanie sieci oraz wymianę istniejącej trafostacji słupowej,
 - b) rozbudowę sieci niskiego napięcia, umożliwiającą realizację planowanej zabudowy;
 - 5) zasilania w gaz – w przypadku zapotrzebowania, poprzez dopuszczalną realizację sieci na obszarze wsi, w powiązaniu z ponadlokalnym systemem sieci gazowniczych;
 - 6) zaopatrzenia w ciepło – poprzez lokalne systemy grzewcze, z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjności oraz urządzeń o wysokiej sprawności w szczególności gazu oraz źródeł alternatywnych;
 - 7) telekomunikacji – poprzez wykorzystanie istniejących systemów i realizację sieci telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń łączności publicznej.

Rozdział 6. Przepisy końcowe

§ 24. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące stawki procentowe – służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) 30% - dla terenów przeznaczonych do zabudowy budynkami;
- 2) 5% - dla pozostałych terenów wyznaczonych w planie.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wągrowiec.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Łukaszyk

Uzasadnienie

Zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/273/2013 Rady Gminy Wągrowiec z dnia 26 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kaliska i Tarnowo Pałuckie w rejonie Jeziora Rgielskiego” Wójt Gminy Wągrowiec sporządził projekt planu miejscowego oraz wymagane prognozy. Teren objęty planem miejscowym obejmuje wielofunkcyjny obszar w rejonie dróg wojewódzkich nr 241 i 251, obejmujący, w części, obszary wsi Kaliska i Tarnowo Pałuckie. Teren objęty planem miejscowym obejmuje obszar wyznaczony w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wągrowiec, część obszarów wsi Kaliska i Tarnowa Pałuckiego. Na obszarze objętym planem zachowuje się istniejące tereny zabudowane oraz infrastruktury technicznej i wyznacza tereny o przeznaczeniu określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wągrowiec.

W trybie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania wpłynęły wnioski od organów uzgadniających, które zostały ujęte w projekcie planu oraz wnioski od osób fizycznych dot. zmian warunków zabudowy i zagospodarowania. Wójt Gminy Wągrowiec rozpatrzył wnioski osób fizycznych i uwzględnił wnioski zgodne z ustaleniami studium, jako podstawowego wymogu prawnego nienaruszenia ustaleń studium w trybie sporządzania miejscowego planu (art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W trybie opiniowania projektu planu wpłynęły uwagi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska do Prognozy oddziaływania na środowisko. Zasadne uwagi zostały uwzględnione w opracowanej prognozie (aktualizacja), wyłożonej do publicznego wglądu łącznie z projektem miejscowego planu.

W trybie wyłożenia planu miejscowego wraz z prognozą wpłynęło siedem pism, zawierających uwagi do projektu planu. Wójt Gminy Wągrowiec rozpatrzył uwagi oraz uwzględnił w projekcie planu 12 zasadnych uwag, odnoszących się do warunków zabudowy na terenach: MR4, MR5, MR7, MR11, UT1, ZR4. Wójt Gminy Wągrowiec

nie uwzględnił - 7 uwag odnoszących się do terenów: MR7, MR11, UT1, ZP i przedstawił Radzie Gminy Wągrowiec – listę nieuwzględnionych uwag – do rozstrzygnięcia we wskazanym załączniku nr 5 do uchwały, wnosząc równocześnie o nieuwzględnienie uwag wymienionych w rozstrzygnięciu, zgodnie z ich uzasadnieniem w zakresie formalnym i faktycznym.

Przedstawiony plan służy rozwojowi wsi Kaliska w strefie podmiejskiej miasta Wągrowca oraz pozwala na zagospodarowanie terenów w rejonie Jeziora Rgielskiego – wsi Kaliska i Tarnowo Pałuckie jako strefy rekreacyjnej gminy. Ustalenia projektu planu są zgodne z wymogami Prawa ochrony środowiska i kształtowania ładu przestrzennego w zagospodarowaniu przestrzennym. Podjęcie uchwały jest uzasadnione przestrzennie i formalnie poprzez ustanowienie przepisu prawa miejscowego.

Wójt

Przemysław Majchrzak