

- P R O J E K T -

**UCHWAŁA NR.../...../....
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ
z dnia.....**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsiach Rumiejki, Brzezcie, Szlachcin, Chudzice i Olszewo, gmina Środa Wielkopolska.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsiach Rumiejki, Brzezcie, Szlachcin, Chudzice i Olszewo, gmina Środa Wielkopolska, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XXXVII/521/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r., zmienioną uchwałą Nr VIII/98/2024 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 14 listopada 2024 r.

2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załączniki nr 1, 3, 4, 5 – stanowiące część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowane w skali 1:2000 zatytułowane: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsiach Rumiejki, Brzezcie, Szlachcin, Chudzice i Olszewo, gmina Środa Wielkopolska”;
 - 2) załącznik nr 2 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsiach Rumiejki, Brzezcie, Szlachcin, Chudzice i Olszewo, gmina Środa Wielkopolska”;
 - 3) załącznik nr 6 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 4) załącznik nr 7 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
 - 5) załącznik nr 8 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Granice obszaru objętego planem o powierzchni ok. 107,6418 ha określa rysunek planu.

§2

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;

- 2) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu usługowego o powierzchni nieprzekraczającej 60% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) **dachach stromych** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat;
- 7) **linii elektroenergetycznej 110kV** – należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110kV relacji GPZ Miłosław – GPZ Środa, która stanowi inwestycję celu publicznego;
- 8) **pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110kV** – należy przez to rozumieć obszar leżący wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, o szerokości 22,0 m, przeznaczony do funkcjonowania, a także przebudowy, rozbudowy, wykonywania prac eksploatacyjnych i konserwatorskich, remontowych, modernizacji, wymiany urządzeń i przewodów, dokonywania kontroli i przeglądów urządzeń napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV wraz z wszelkimi obiektami i urządzeniami niezbędnymi do jej eksploatacji;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów,
 - b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia rodzimych gatunków drzew i krzewów, głównie zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie.

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1RM, 1.2RM, 1.3RM, 1.4RM, 1.5RM, 1.6RM, 1.7RM, 1.8RM, 1.9RM, 1.10RM, 1.11RM, 1.12RM, 1.13RM, 1.14RM, 1.15RM, 2RM, 3.1RM, 3.2RM, 3.3RM, 4.1RM, 4.2RM, 4.3RM, 4.4RM, 4.5RM, 4.6RM, 4.7RM, 4.8RM,

- 5.1RM, 5.2RM, 5.3RM, 5.4RM, 5.5RM, 5.6RM, 5.7RM, 5.8RM, 5.9RM, 5.10RM, 5.11RM;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1MN/U, 1.2MN/U, 1.3MN/U, 1.4MN/U, 1.5MN/U, 1.6MN/U, 1.7MN/U, 1.8MN/U, 1.9MN/U, 1.10MN/U, 1.11MN/U, 1.12MN/U, 1.13MN/U, 1.14MN/U, 1.15MN/U, 1.16MN/U, 1.17MN/U, 1.18MN/U, 1.19MN/U, 1.20MN/U, 1.21MN/U, 1.22MN/U, 1.23MN/U, 1.24MN/U, 3.1MN/U, 3.2MN/U, 3.3MN/U, 3.4MN/U, 3.5MN/U, 3.6MN/U, 3.7MN/U, 3.8MN/U, 3.9MN/U, 3.10MN/U, 3.11MN/U, 3.12MN/U, 4.1MN/U, 4.2MN/U, 4.3MN/U, 4.4MN/U, 4.5MN/U, 4.6MN/U, 4.7MN/U, 4.8MN/U, 4.9MN/U, 4.10MN/U, 4.11MN/U, 4.12MN/U, 4.13MN/U, 5.1MN/U, 5.2MN/U, 5.3MN/U, 5.4MN/U, 5.5MN/U, 5.6MN/U, 5.7MN/U, 5.8MN/U, 5.9MN/U, 5.10MN/U, 5.11MN/U, 5.12MN/U, 5.13MN/U, 5.14MN/U;
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/MW, 3.1MN/MW, 3.2MN/MW, 4MN/MW;
 - 5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 4MW;
 - 6) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem: 4MW/U;
 - 7) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 4U;
 - 8) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1Z;
 - 9) teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem 3ZL;
 - 10) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem 1R;
 - 11) tereny łąk, zadrzewień, pastwisk, nieużytków, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1RZ, 1.2RZ, 1.3RZ;
 - 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1WS, 1.2WS, 1.3WS, 4WS;
 - 13) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem 1K;
 - 14) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1.KDZ, 1.2KDZ, 3KDZ, 4.1KDZ, 4.2KDZ, 5KDZ;
 - 15) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1KDD, 1.2KDD, 1.3KDD, 3KDD, 5KDD;
 - 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1KDW, 1.2KDW, 1.3KDW, 1.4KDW, 1.5KDW, 3.1KDW, 3.2KDW, 3.3KDW, 3.4KDW, 3.5KDW, 3.6KDW, 3.7KDW, 3.8KDW, 3.9KDW, 3.10KDW, 3.11KDW, 4.1KDW, 4.2KDW, 5.1KDW, 5.2KDW.

§4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie budynków, wiat, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3 -5;
- 3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50 m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych;

- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie przebudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontu części budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;
- 7) dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku do liczby istniejących kondygnacji z zakazem nadbudowy o kolejną kondygnację;
- 8) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem istniejącej geometrii dachów;
- 9) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, remontu, rozbiórki, istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

§5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wraz towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - c) gospodarowania wodą w rolnictwie,
 - d) terenów RM, R, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) na terenach RM, R dopuszczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 6) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, a także dopuszczenie pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej oraz stosowania odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 5 i 7;
- 7) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zagospodarowanie i zabudowa terenów nie może powodować zagrożenia zanieczyszczenia wód podziemnych;
- 9) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 10;
- 10) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi, tereny oznaczone symbolem:
 - a) RM, R zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej,

- b) MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) MN/U, MW/U zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
- d) MN/MW, MW zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- e) w przypadku lokalizacji w granicach terenu U:
 - hoteli i pensjonatów teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - przedszkoli i placówek edukacyjnych teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domu opieki społecznej teren zalicza się do terenów domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - szpitala, teren zalicza się do terenów szpitali poza miastem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) Z zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 11) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) poziom pola elektromagnetycznego w środowisku oraz poziom hałasu w środowisku wytwarzanego przez linię elektroenergetyczną 110kV nie może powodować przekroczeń określonych w przepisach odrębnych, poza pasem ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej 110kV, zgodnym z przepisami odrębnymi;
- 13) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) na terenach 5.1MN/U, 5.2MN/U, 5.5MN/U, 5.6MN/U, 5.7MN/U, 5.8MN/U, 5.9MN/U, 5.10MN/U, 5.11MN/U, 5.12MN/U, 5.13MN/U, 5.14MN/U 5.1RM, 5.2RM, 5.3RM, 5.4RM, 5.5RM, 5.6RM, 5.7RM, 5.8RM, 5.9RM, 5.10RM, 5.11RM, 5KDZ, 5KDD, 5.1KDW, 5.2KDW, uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie położenia w granicach korytarza ekologicznego „Dolina Warty”, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi.

§6

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

- 1) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenów 3.3MN/U, 3.6MN/U, 3.9MN/U, 4.5MN/U, 4.12MN/U, 4.3RM, 3ZL, 3KDZ, 4.1KDZ, 3.6KDW, 3.7KDW, 3.8KDW, w granicach stref ochrony archeologicznej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, należy prowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami:
 - a) Brzezie stanowisko 10, AZP 56-32/62, oznaczone na rysunku planu symbolem (I),
 - b) Brzezie, stanowisko 11, AZP 56-32/63, oznaczone na rysunku planu symbolem (II),
 - c) Brzezie, stanowisko 11, AZP 56-32/64, oznaczone na rysunku planu symbolem (III),
 - d) Brzezie, stanowisko 13, AZP 56-32/65, oznaczone na rysunku planu symbolem (IV),
 - e) Szlachcin, stanowisko 33, AZP 56-32/121, oznaczone na rysunku planu symbolem (V);
- 2) na terenach 1.1RM, 1.4RM, 1.7RM, 1.10RM, 1.14RM, 1.15RM, 1.22MN/U, 3.1MN/MW, 3.2MN/MW, 4.1RM, 4.3RM, 4.5RM, 4.6RM, 4.9MN/U, 4MN/MW, 5.10RM, 5.2MN/U, 5.5MN/U zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu zlokalizowane są obiekty budowlane ujęte w gminnej ewidencji zabytków przyjętej zarządzeniem nr

148/2019 Burmistrza miasta Środa Wielkopolska z dnia 17.10.2019 r. podlegające ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych:

- a) dz. nr ewid. 136/8, 136/9, 136/10, czworak, obecnie dom we wsi Rumiejki, oznaczony na rysunku planu symbolem (1),
 - b) dz. nr ewid. 167/1, czworak, obecnie dom we wsi Rumiejki, oznaczony na rysunku planu symbolem (2),
 - c) dz. nr ewid. 89, dom we wsi Brzezcie, oznaczony na rysunku planu symbolem (3),
 - d) dz. nr ewid. 56/7 szkoła obecnie dom we wsi Brzezcie, oznaczony na rysunku planu symbolem (4),
 - e) dz. nr ewid. 73/3 dom we wsi Brzezcie, oznaczony na rysunku planu symbolem (5),
 - f) dz. nr ewid. 124, dom, obora/chlew we wsi Szlachcin, oznaczony na rysunku planu symbolem (6),
 - g) dz. nr ewid. 125, dom we wsi Szlachcin, oznaczony na rysunku planu symbolem (7),
 - h) dz. nr ewid. 128, dom we wsi Szlachcin, oznaczony na rysunku planu symbolem (8),
 - i) dz. nr ewid. 132/1, dom we wsi Szlachcin, oznaczony na rysunku planu symbolem (9),
 - j) dz. nr ewid. 120, dom we wsi Szlachcin, oznaczony na rysunku planu symbolem (10),
 - k) dz. nr ewid. 89/8, dom we wsi Szlachcin, oznaczony na rysunku planu symbolem (11),
 - l) dz. nr ewid. 107/4, czworak, obecnie dom we wsi Szlachcin, oznaczony na rysunku planu symbolem (12),
 - m) dz. nr ewid. 45/3, dom we wsi Olszewo, oznaczony na rysunku planu symbolem (13),
 - n) dz. nr ewid. 44/13, dom we wsi Olszewo, oznaczony na rysunku planu symbolem (14),
 - o) dz. nr ewid. 31/10, dom we wsi Olszewo oznaczony na rysunku planu symbolem (15),
 - p) dz. nr ewid. 66/2, dom we wsi Olszewo oznaczony na rysunku planu symbolem (16),
 - q) dz. nr ewid. 32/8, dwójak, obecnie dom we wsi Chudzice oznaczony na rysunku planu symbolem (17),
 - r) dz. nr ewid. 32/9 i 32/10 dwójak, obecnie dom we wsi Chudzice oznaczony na rysunku planu symbolem (18),
 - s) dz. nr ewid. 14/4, dom we wsi Brzezcie oznaczony na rysunku planu symbolem (19),
 - t) dz. nr ewid. 15/1, dom we wsi Brzezcie oznaczony na rysunku planu symbolem (20),
 - u) dz. nr ewid. 194/4, dom we wsi Brzezcie oznaczony na rysunku planu symbolem (21),
 - v) dz. nr ewid. 194/4, obora we wsi Brzezcie oznaczony na rysunku planu symbolem (22);
- 3) na terenach 1.1RM, 1.4RM, 1.7RM, 1.10RM, 1.14RM, 1.15RM, 1.22MN/U, 3.1MN/MW, 3.2MN/MW, 4.1RM, 4.3RM, 4.5RM, 4.6RM, 4.9MN/U, 4MN/MW, 5.10RM, 5.2MN/U, 5.5MN/U dla obiektów budowlanych ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:
- a) zakaz stosowania pokryć dachowych wykonanych z blachodachówki,
 - b) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak szkła, cegły, okładzin kamiennych, blachy, dachówki i papy,
 - c) zakaz tworzenia dominant wysokościowych przy realizacji nowej zabudowy lub innych obiektów technicznych i budowlanych,
 - d) roboty budowlane prowadzone przy obiektach budowlanych ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy prawo budowlane.

§7

W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§8

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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: ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 "Subzbiornik Inowrocław - Gniezno", którego granice określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek z uwzględnieniem lit. c :
 - a) powierzchnię nowo wydzielanych działek:
 - dla terenów MN, MN/U: nie mniejszą niż 600 m²,
 - dla terenów MW, MN/MW, MW/U: nie mniejszą niż 700 m²,
 - dla terenu U: nie mniejszą niż 500 m²,
 - dla pozostałych terenów nie ustala się,
 - b) minimalną szerokość frontu działki:
 - dla terenów MN, MN/U, MN/MW, MW/U: nie mniejszą niż 15,0 m,
 - dla terenu MW: nie mniejszą niż 20,0 m,
 - dla pozostałych terenów nie ustala się,
 - c) powierzchnia nowo wydzielanych działek oraz minimalna szerokość frontu działki nie dotyczy działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§10

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu jej skablowania;
- 3) przebieg pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110kV ustala się:
 - a) lokalizację linii elektroenergetycznej 110kV i słupów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz zachowania ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z przebiegu linii elektroenergetycznej 110kV, zgodnie z przepisami odrębnymi i obowiązującymi normami,
 - c) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, kolidującej z linią elektroenergetyczną 110kV,
 - d) szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne;
- 7) zapewnienie dostępu do terenów wód powierzchniowych śródlądowych i rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) na terenie 1.14RM uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z lokalizacji udokumentowanego ujęcia wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy Prawo wodne.

§11

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

- 1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasach dróg publicznych, dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość dróg publicznych, dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na terenach RM, R nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej w tym w garażu, budynku gospodarczo – garażowym, w liczbie:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla usług agroturystyki nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden pokój gościnny;
- 4) na terenach MN, MN/U nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej w tym w garażu, budynku gospodarczo – garażowym, w liczbie:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej: nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 5) na terenach MN/MW, MW, MW/U nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej w tym w garażu, budynku gospodarczo – garażowym, w liczbie:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej: nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - c) dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 6) na terenie U nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej w tym w garażu, budynku gospodarczo – garażowym, w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 75,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

- 7) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rozbiórki, w tym w przypadkach kolizji z planowaną zabudową;
- 2) realizację infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych, przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §5 pkt 5;
- 7) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) pasy ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu skablowania;
- 9) pasy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia oraz kablowych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie robót budowlanych linii elektroenergetycznej 110kV, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym możliwość przebudowy i rozbudowy, w tym na linię wielotorową i wielonapięciową;
- 11) obiekty budowlane przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym;
- 12) dostęp i dojazd do urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 14) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych, w tym przebudowy, rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego.

§13

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania nie podejmuje się ustaleń.

§14

Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1RM, 1.2RM, 1.3RM, 1.4RM, 1.5RM, 1.6RM, 1.7RM, 1.8RM, 1.9RM, 1.10RM, 1.11RM, 1.12RM, 1.13RM, 1.14RM, 1.15RM, 2RM, 3.1RM, 3.2RM, 3.3RM, 4.1RM, 4.2RM, 4.3RM, 4.4RM, 4.5RM, 4.6RM, 4.7RM, 4.8RM, 5.1RM, 5.2RM, 5.3RM, 5.4RM, 5.5RM, 5.6RM, 5.7RM, 5.8RM, 5.9RM, 5.10RM, 5.11RM ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich, magazynowych, wiat oraz budowli rolniczych w zabudowie zagrodowej,
 - b) dopuszczenie usług agroturystyki w zabudowie zagrodowej,
 - c) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, dojeżdż, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,05, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię zabudowy: do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość budynków: do 10,0 m, z dopuszczeniem na terenie 5.1RM do 11,0 m,
 - h) wysokość budowli: do 30,0 m,
 - i) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - j) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie lub dachy jednospadowe,
 - k) nachylenie połaci dachowych: do 45°,
 - l) dopuszczenie budowy budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej o wysokości budynku do 4,0 m przy dachach płaskich i do 5,50 m przy dachach stromych;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym przez teren dróg wewnętrznych, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3, 7.

§15

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszczenie budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
 - c) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, dojeżdż, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,05, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię zabudowy: do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

- g) wysokość budynków, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej, nakazuje się zachowanie jednolitej wysokości przylegających segmentów budynków:
 - budynku mieszkalnego: do 9,50 m,
 - budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: do 6,0 m,
 - h) wysokość budowli: do 12,0 m,
 - i) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - j) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie lub dachy jednospadowe, z zastrzeżeniem, że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitej geometrii dachów przylegających segmentów budynków,
 - k) nachylenie połaci dachowych: do 45°, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitego nachylenia połaci dachowych przylegających segmentów budynków,
 - l) dopuszczenie budowy budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, o wysokości budynku do 4,0 m przy dachach płaskich i do 5,50 m przy dachach stromych,
 - m) dla zabudowy bliźniaczej dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: nie mniejszą niż 700,0 m², z uwzględnieniem lit. c,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: nie mniejszą niż 600,0 m² i nie mniej niż dwóch działek w celu zrealizowania dwóch segmentów bliźniaka na wspólnej granicy, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) ustala się dostęp z dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4, 7.

§16

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1MN/U, 1.2MN/U, 1.3MN/U, 1.4MN/U, 1.5MN/U, 1.6MN/U, 1.7MN/U, 1.8MN/U, 1.9MN/U, 1.10MN/U, 1.11MN/U, 1.12MN/U, 1.13MN/U, 1.14MN/U, 1.15MN/U, 1.16MN/U, 1.17MN/U, 1.18MN/U, 1.19MN/U, 1.20MN/U, 1.21MN/U, 1.22MN/U, 1.23MN/U, 1.24MN/U, 3.1MN/U, 3.2MN/U, 3.3MN/U, 3.4MN/U, 3.5MN/U, 3.6MN/U, 3.7MN/U, 3.8MN/U, 3.9MN/U, 3.10MN/U, 3.11MN/U, 3.12MN/U, 4.1MN/U, 4.2MN/U, 4.3MN/U, 4.4MN/U, 4.5MN/U, 4.6MN/U, 4.7MN/U, 4.8MN/U, 4.9MN/U, 4.10MN/U, 4.11MN/U, 4.12MN/U, 4.13MN/U, 5.1MN/U, 5.2MN/U, 5.3MN/U, 5.4MN/U, 5.5MN/U, 5.6MN/U, 5.7MN/U, 5.8MN/U, 5.9MN/U, 5.10MN/U, 5.11MN/U, 5.12MN/U, 5.13MN/U, 5.14MN/U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkalno – usługowych, z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz budynków usługowych,

- garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat, z uwzględnieniem lit. b – d,
- b) dopuszczenie budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
 - c) zakaz łączenia w ramach pary budynków w zabudowie bliźniaczej budynku usługowego oraz budynku mieszkalnego,
 - d) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków w zabudowie zagrodowej z zachowaniem istniejących parametrów budynków lub z zachowaniem wskaźników kształtowania zabudowy ustalonych w niniejszym paragrafie tak jak dla budynku mieszkalnego,
 - e) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, dojeżdż, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,05, z dopuszczeniem na terenie 4.9MN/U do 1,2, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnię zabudowy: do 35% powierzchni działki budowlanej, z dopuszczeniem na terenie 4.9MN/U do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - h) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - i) wysokość budynków, z zastrzeżeniem, że dla budynków w zabudowie bliźniaczej, nakazuje się zachowanie jednolitej wysokości przylegających segmentów budynków:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 9,50 m,
 - budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: do 6,0 m,
 - j) wysokość budowli: do 12,0 m,
 - k) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - l) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie lub dachy jednospadowe, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitej geometrii dachów przylegających segmentów budynków,
 - m) nachylenie połaci dachowych: do 45°, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitego nachylenia połaci dachowych przylegających segmentów budynków,
 - n) realizację pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem zjazdów oraz infrastruktury technicznej,
 - o) dopuszczenie budowy budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, o wysokości budynku do 4,0 m przy dachach płaskich i do 5,50 m przy dachach stromych,
 - p) dla zabudowy bliźniaczej dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: nie mniejszą niż 700,0 m², z uwzględnieniem lit. c,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: nie mniejszą niż 600,0 m² i nie mniej niż dwóch działek w celu zrealizowania dwóch segmentów bliźniaka na wspólnej granicy, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;

- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym przez teren dróg wewnętrznych, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4, 7.

§17

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/MW, 3.1MN/MW, 3.2MN/MW, 4MN/MW ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub wielorodzinnych oraz budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat, z uwzględnieniem lit. b – d,
 - b) dopuszczenie budynków mieszkalnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
 - c) dopuszczenie budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wolnostojących, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub zgrupowanych,
 - d) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków w zabudowie zagrodowej z zachowaniem istniejących parametrów budynków lub z zachowaniem wskaźników kształtowania zabudowy ustalonych w niniejszym paragrafie tak jak dla budynków mieszkalnych,
 - e) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, dojeżdż, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,6, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnię zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - h) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - i) wysokość budynków:
 - budynku mieszkalnego: do 9,50 m,
 - budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: do 4,0 m przy dachach płaskich, do 5,50 m przy dachach stromych,
 - j) wysokość budowli: do 12,0 m,
 - k) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - l) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie lub dachy jednospadowe, z zastrzeżeniem, że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitej geometrii dachów przylegających segmentów budynków,
 - m) nachylenie połaci dachowych: do 45°, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitego nachylenia połaci dachowych przylegających segmentów budynków,
 - n) dopuszczenie budowy budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - o) dla zabudowy bliźniaczej, szeregowej lub zgrupowanej dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 700,0 m² z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;

- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym przez teren dróg wewnętrznych, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 5, 7.

§18

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszczenie budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wolnostojących, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub zgrupowanych,
 - c) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, dojazdów, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,6, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość budynków:
 - budynku mieszkalnego: 10,0 m,
 - budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: do 4,0 m przy dachach płaskich, do 5,50 m przy dachach stromych,
 - h) wysokość budowli: do 12,0 m,
 - i) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - j) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie lub dachy jednospadowe, z zastrzeżeniem, że dla budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, zgrupowanej nakazuje się zachowanie jednolitej geometrii dachów przylegających segmentów budynków,
 - k) nachylenie połaci dachowych: do 45°, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, zgrupowanej nakazuje się zachowanie jednolitego nachylenia połaci dachowych przylegających segmentów budynków,
 - l) dopuszczenie budowy budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - m) dla zabudowy bliźniaczej, szeregowej lub zgrupowanej dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 700,0 m² z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

- a) ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym przez teren dróg wewnętrznych, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 5, 7.

§19

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW/U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług, budynków usługowych, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszczenie budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wolnostojących, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub zgrupowanych,
 - c) dopuszczenie obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,
 - d) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, dojeżdż, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,6, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wysokość budynków:
 - budynku mieszkalnego, w tym z dopuszczeniem usług, budynku usługowego: do 10,0 m,
 - budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: do 4,0 m przy dachach płaskich, do 5,50 m przy dachach stromych,
 - i) wysokość budowli: do 12,0 m,
 - j) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - k) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie lub dachy jednospadowe, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, zgrupowanej nakazuje się zachowanie jednolitej geometrii dachów przylegających segmentów budynków,
 - l) nachylenie połaci dachowych: do 45°, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, zgrupowanej nakazuje się zachowanie jednolitego nachylenia połaci dachowych przylegających segmentów budynków,
 - m) dopuszczenie budowy budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - n) dla zabudowy bliźniaczej, szeregowej lub zgrupowanej dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 700,0 m² z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym przez teren dróg wewnętrznych, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 5, 7.

§20

Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę budynków usługowych, garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat, z uwzględnieniem lit. b, c,
 - b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,5, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię zabudowy: do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość budynków usługowych: do 9,50 m,
 - g) wysokość budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat: do 6,0 m,
 - h) wysokość budowli: do 12,0 m,
 - i) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - j) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie lub dachy jednospadowe,
 - k) nachylenie połaci dachowych: do 45°,
 - l) dopuszczenie budowy budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, o wysokości budynku do 4,0 m przy dachach płaskich i do 5,50 m przy dachach stromych;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 500,0 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 6, 7.

§21

Dla terenu zieleni oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Z ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) zieleni,
 - b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg pieszych, dróg pieszo-rowerowych, rowerowych,
 - c) dopuszczenie urządzeń sportu i rekreacji,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - e) zakaz budowy budynków;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym przez teren dróg wewnętrznych, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§22

Dla terenu lasów, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3ZL ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu,
 - b) dopuszczenie infrastruktury technicznej bez zmiany przeznaczenia terenu,
 - c) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z terenu dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§23

Dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) tereny rolnicze w tym grunty rolne,
 - b) dopuszczenie zadrzewień, zakrzewień,
 - c) dopuszczenie rowów melioracyjnych, cieków wodnych, zbiorników wodnych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich, magazynowych, wiat oraz budowli rolniczych w zabudowie zagrodowej, z uwzględnieniem lit. e,
 - e) dopuszczenie usług agroturystyki w zabudowie zagrodowej,
 - f) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, dojść, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,05, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - h) powierzchnię zabudowy: do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - i) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - j) wysokość budynków: do 10,0 m,
 - k) wysokość budowli: do 30,0 m,
 - l) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - m) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie lub dachy jednospadowe,
 - n) nachylenie połaci dachowych: do 45°,
 - o) dopuszczenie budowy budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej o wysokości budynku do 4,0 m przy dachach płaskich i do 5,50 m przy dachach stromych;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym przez teren dróg wewnętrznych, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3, 7.

§24

Dla terenów łąk, zadrzewień, pastwisk, nieużytków, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1RZ, 1.2RZ, 1.3RZ ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) tereny łąk, zadrzewień, pastwisk, nieużytków zgodnie z istniejącym użytkowaniem terenów – grunty rolne,

- b) dopuszczenie zadrzewień, zakrzewień,
 - c) dopuszczenie rowów melioracyjnych, cieków wodnych, zbiorników wodnych,
 - d) na terenie 1.2RZ dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat oraz budowli rolniczych w zabudowie zagrodowej,
 - e) na terenach 1.1RZ, 1.3RZ zakaz budowy budynków,
 - f) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, dojść, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,05, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - h) powierzchnię zabudowy: do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - i) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - j) wysokość budynków: do 10,0 m,
 - k) wysokość budowli: do 15,0 m,
 - l) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - m) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie lub dachy jednospadowe,
 - n) nachylenie połaci dachowych: do 45°,
 - o) dopuszczenie budowy budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej o wysokości budynku do 4,0 m przy dachach płaskich i do 5,50 m przy dachach stromych;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym przez teren dróg wewnętrznych, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 7;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z terenu dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§25

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1WS, 1.2WS, 1.3WS, 4WS ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie wód powierzchniowych jako otwartych,
 - b) dopuszczenie zadrzewień, zakrzewień,
 - c) dopuszczenie budowy przepustów w celu budowy ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych, dojść, dojazdów,
 - d) dopuszczenie urządzeń melioracji wodnej, rowów melioracyjnych,
 - e) dopuszczenie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z terenu dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§26

Dla terenu infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1K ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację infrastruktury technicznej – kanalizacji z dopuszczeniem towarzyszących budowli i budynków,

- b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poza wymienionymi w lit. a,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię zabudowy: do 80% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość budynków: do 6,0 m,
 - g) wysokość budowli: do 12,0 m,
 - h) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - i) geometrię dachów, nachylenie połaci dachowych: dopuszcza się wszelkie rodzaje dachów;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z terenu drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§27

Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.1.KDZ, 1.2KDZ, 3KDZ, 4.1KDZ, 4.2KDZ, 5KDZ ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, urządzeń i sieci infrastruktury drogowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie ciągów pieszych, ciągów pieszo – rowerowych, rowerowych.

§28

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1KDD, 1.2KDD, 1.3KDD, 3KDD, 5KDD ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, urządzeń i sieci infrastruktury drogowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie ciągów pieszych, ciągów pieszo – rowerowych, rowerowych.

§29

Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1KDW, 1.2KDW, 1.3KDW, 1.4KDW, 1.5KDW, 3.1KDW, 3.2KDW, 3.3KDW, 3.4KDW, 3.5KDW, 3.6KDW, 3.7KDW, 3.8KDW, 3.9KDW, 3.10KDW, 3.11KDW, 4.1KDW, 4.2KDW, 5.1KDW, 5.2KDW ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, urządzeń i sieci infrastruktury drogowej,

- b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszczenie ciągów pieszych, ciągów pieszo – rowerowych, rowerowych.

§30

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) 15% dla terenów: MN, MN/U, MN/MW, MW, MW/U, U;
- 2) 0% dla pozostałych terenów.

§31

Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia:

- 1) uchwały Nr XI/158/99 Rady Miejskiej w Środzie Wlkp. z dnia 22 listopada 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Szlachcinie, gmina Środa Wlkp. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego, Nr 87, poz. 1623 z dnia 1 grudnia 1999 r.);
- 2) uchwały Nr XXVIII/415/2002 Rady Miejskiej w Środzie Wlkp. z dnia 24 czerwca 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, położonego we wsi Szlachcin, gm. Środa Wlkp. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego, Nr 99, poz. 2473 z dnia 22 lipca 2002 r.).

§32

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Środa Wielkopolska.

§33

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.