



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 28 grudnia 2023 r.

Poz. 12544

UCHWAŁA NR LXIII.435.2023 RADY GMINY ZAKRZEWO

z dnia 19 grudnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zakrzewo, w rejonie ul. Osmańczyka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40; zm. Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm. Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890 i poz. 2029) w związku z art. 67 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 Gminy Zakrzewo uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XLIII.316.2022 Rady Gminy Zakrzewo, z dnia 27 czerwca 2022 r., w sprawie *przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zakrzewo, w rejonie ul. Osmańczyka*, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzewo*”, uchwalonego uchwałą nr XXXI/193/98 Rady Gminy w Zakrzewie, z dnia 27 lutego 1998 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zakrzewo, w rejonie ul. Osmańczyka.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zakrzewo, w rejonie ul. Osmańczyka, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 9,5 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania 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;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach 1-11;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 12.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

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

- 1) **akcencie urbanistycznym** – należy przez to rozumieć element kompozycji przestrzennej wyróżniający się z otoczenia i akcentujący przestrzeń w oznaczonym miejscu; może być realizowany jako akcent w bryle budynku, układzie elewacji jej kolorystyce, materiale lub ukształtowaniu dachu;
- 2) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 3) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
- 4) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną o rodzaju zgodnym z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz funkcję usługową, o powierzchni całkowitej przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku w przypadku łączenia funkcji mieszkalnej jednorodzinnej i usługowej;
- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni włącznie;
- 6) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci powyżej 12 stopni;
- 7) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połącie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu i położonej symetrycznie względem ścian budynku, na których opierają się te połącie;
- 8) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć takie pokrycie dachu, które zawiera warstwy umożliwiające porost roślin;
- 9) **głównych połąciach dachu**- należy przez to rozumieć dominującą część połąci dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, z zachowaniem skrajni drogi publicznej, elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 11) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej budynków mieszkalnych. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, elementów drugorzędnych, takich jak:

- a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
- b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy wlicza się również powierzchnię zajęta pod konstrukcję, na której zlokalizowane są urządzenia fotowoltaiczne, liczoną jako rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi tej konstrukcji wraz z panelami fotowoltaicznymi na powierzchnię tej działki budowlanej. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki i konstrukcje pod urządzenia fotowoltaiczne, części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 14) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 15) **przedpołu budynku** - należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo usługowego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 16) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 17) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 18) **usługach handlu wielkopowierzchniowego** – należy przez to rozumieć obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 19) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniczny, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;
- 20) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 21) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć zabudowę zwartą, usytuowaną szeregowo, w której jedna lub dwie ściany boczne budynku lokalizowane są w granicy działki;
- 22) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 2m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach, zgodnie z rysunkiem planu lub wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg, w przypadku lokalizacji tych urządzeń na przedpołu budynku.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) akcent urbanistyczny;
- 8) drzewo do zachowania;
- 9) pas zieleni izolacyjnej.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie 32 tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczone następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem literowym **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 4 oraz symbolem literowym **MN-U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 3 oraz symbolem literowym **MW**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 3 oraz symbolem literowym **MW-U**;
- 5) tereny usług oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 3 oraz symbolem literowym **U**;
- 6) teren lasu oznaczony symbolem literowym **L**;
- 7) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami cyfrowymi 1 i 2 oraz symbolem literowym **ZP**;
- 8) tereny parkingów lub zieleni urządzonej oznaczone symbolami cyfrowymi 1 i 2 oraz symbolem literowym **KOP-ZP**;
- 9) teren parkingu oznaczony symbolem literowym **KOP**;
- 10) teren garaży oznaczony symbolem literowym **KOG**;
- 11) teren przepompowni ścieków oznaczony symbolem literowym **IKP**;
- 12) teren drogi głównej oznaczony symbolem literowym **KDG**;
- 13) tereny dróg lokalnych oznaczone symbolami cyfrowymi 1 i 2 oraz symbolem literowym **KDL**;
- 14) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami cyfrowymi 1 i 2 oraz symbolem literowym **KDD**;
- 15) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 3 oraz symbolem literowym **KR**;
- 16) tereny komunikacji pieszej oznaczone symbolami cyfrowymi 1 i 2 oraz symbolem literowym **KPP**.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem, ustala się nakaz:

- 1) wykonania akcentów urbanistycznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ochrony wskazanego na rysunku planu drzewa do zachowania;
- 3) wykonania nasadzeń zieleni izolacyjnej w granicach pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN** oraz **MN-U**, ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m². Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku.

3. Dla budynków usługowych kolor elewacji określony w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.

4. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN** oraz **MN-U** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego.

5. Na terenach oznaczonych symbolami **MN** oraz **MN-U**, obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo usługowego bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) teren oznaczony symbolem **MN** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolami **MN-U**, **1MW-U** oraz **3MW-U** zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) tereny oznaczone symbolem **MW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) tereny oznaczone symbolem **ZP** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) teren oznaczony symbolem **2MW-U** zalicza się do terenów domów opieki społecznej.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

- 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
- 3) zachowania i ochrony drzewa do zachowania, oznaczonego na rysunku planu. W uzasadnionych przypadkach wynikających:
 - a) ze złego stanu zdrowotnego drzewa, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia,
 - b) z zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, dopuszcza się wycinkę drzewa do zachowania, jednak brak ten należy uzupełnić nasadzeniem gatunku rodzimego, z dopuszczeniem zmiany pierwotnej lokalizacji;
- 4) stosowania zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu, a także w sposób oddzielający funkcjonalnie i optycznie wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od bezpośrednio sąsiadujących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a także od dróg publicznych.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

- a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
- b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
- c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

2. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolami **ZP**, **KOP-ZP**, **KOP** i **KPP**.

3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 2.

4. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:

- 1) zagospodarowania minimum 50% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg, parkingów i terenów komunikacji pieszej;
- 2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

5. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg i komunikacji pieszej, dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych i sportowych oraz placów zabaw dla dzieci.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:

- 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
- 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. Dla budynków z dachem płaskim dopuszcza się dachy zielone.

5. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:

- 1) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych w odległości od obowiązującej linii zabudowy nie mniejszej niż 20 m obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną na działce, należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) dla budynków gospodarczo-garażowych obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;

- 4) w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd;
 - 5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych, w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
 - 6) dla zabudowy pierzejowej na terenach oznaczonych symbolami: **2MW, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, KOG** dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy, zgodnie z przepisami z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
 - 7) dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami: **3MN-U, 4MN-U, 1U** dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy, zgodnie z przepisami z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.
6. W granicach każdej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN** i **MN-U**, dopuszcza się dodatkowo, tj. ponad maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy ustalony w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, lokalizację wiat o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 30 m².
7. Przy wydzieleniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
8. Za zgodną z planem uznaje się funkcję, formę i lokalizację budynków istniejących.
9. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.
10. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi zasadami lokalizacji budynków na działce, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej lokalizacji budynku na działce.
11. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.
12. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 12. Ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu wszystkich terenów położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 127 „Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1MW, 2MW**: 2000 m²,
 - b) w granicach terenu oznaczonego symbolem **1MN-U**: 1200 m²,
 - c) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1MW-U, 2MW-U** i **KOG**: 1000 m²,
 - d) w granicach terenu oznaczonego symbolem **3MN-U**: 800 m²,

- e) w granicach terenu oznaczonego symbolem **MN**: 700 m²,
 - f) w granicach terenów oznaczonych symbolami **3MW-U**, **2U**: 500 m²,
 - g) w granicach terenu oznaczonego symbolem **1U**: 300 m²,
 - h) w granicach terenów oznaczonych symbolami **2MN-U**, **4MN-U**, **3MW**, **3U**: w liniach rozgraniczających terenów;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:
- a) na terenach:
 - **KOG**: 5 m,
 - **MN**, **2MN-U**: 18 m,
 - **1MN-U**, **3MN-U**, **4MN-U**, **3MW**, **1MW-U**, **2MW-U**, **3MW-U**, **1U**, **2U**, **3U**: 20 m,
 - **1MW**, **2MW**: 30 m,
 - b) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż ustalona w lit. a;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

Rozdział 9.

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

§ 14. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. W granicach stref sanitarnych w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, wyznaczonych na rysunku planu obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usług związanych produkcją i przechowywaniem artykułów żywnościowych oraz zakładów żywienia zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych przebiegających w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, a także z dróg publicznych przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem. Zakazuje się obsługi komunikacyjnej terenów z drogi wojewódzkiej nr 188 (ul. Człuchowska).

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie: droga wojewódzka nr 188 (ul. Człuchowska), droga powiatowa nr 1032P (ul. Dworcowa) oraz drogi gminne nr 104021P (ul. Osmańczyka), 104031P (ul. Szczepańskiego), 104032P (ul. Leśna).

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m.

4. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.

5. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

- 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
 - c) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - d) dla budynków zamieszkania zbiorowego: 1 miejsce na 5 miejsc noclegowych;
- 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
- 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt 1, z zastrzeżeniem pkt 4:
 - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
 - c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;
- 4) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liniach rozgraniczających dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 5) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;
- 6) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami **L**, **ZP** i **KDG**;
- 7) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 1, dla terenów **1U** i **4MN/U** w liniach rozgraniczających terenu **KOP**;
- 8) nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 1, w granicach terenów oznaczonych symbolami **KR**;
- 9) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
- 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych podziemnych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zasilanie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
- 2) zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki oraz gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
- 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenia obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 17. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 16 ust. 2 pkt 2.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach komunikacji wewnętrznej i pieszej, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi, za wyjątkiem terenu **L**, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

Rozdział 12. **Ustalenia szczegółowe**

§ 18. Dla terenu **MN** (o powierzchni ok. 0,14ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się lokalizację usług w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie w formie usług nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,01;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9,5 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 4 m;

11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

- a) dach symetryczny stromy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni,
- b) dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku o powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni zabudowy tego budynku,
- c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy strome o kącie nachylenia od 25 do 45 stopni,
- d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m² dopuszcza się dachy płaskie,
- e) dopuszcza się lukarny na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni dachu,
- f) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: brązu, grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- 1) budynki mieszkalne należy lokalizować najdłuższą kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;
- 2) budynki gospodarczo-garażowe i wiaty należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;
- 3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 11 ust. 5.

4. Teren zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 19. Dla terenów **1MN-U** (o powierzchni ok. 0,54ha), i **2MN-U** (o powierzchni ok. 0,15ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, dla których:

- 1) dopuszcza się samodzielne występowanie jednej z ww. funkcji;
- 2) dopuszcza się jedynie usługi nieuciążliwe;
- 3) nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami;
- 4) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,05, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

- a) dla terenu **1MN-U**: 1200 m²,
- b) dla terenu **2MN-U**: w liniach rozgraniczających;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych: 9,5 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 4 m;
- 11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny stromy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni,
 - b) dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku o powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni zabudowy tego budynku,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy strome o kącie nachylenia od 25 do 45 stopni,
 - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) dopuszcza się lukarny na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni dachu,
 - f) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: brązu, grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- 1) budynki mieszkalne, usługowe, mieszkalno-usługowe należy lokalizować najdłuższą kalenicą równoległą lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi **1KDL** - ul. Osmańczyka;
- 2) budynki gospodarczo-garażowe i wiaty należy lokalizować najdłuższą kalenicą lub ścianą frontową równoległą lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi **1KDL** - ul. Osmańczyka;
- 3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 11 ust. 5.

4. W granicach terenu **1MN-U** ustala się lokalizację pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu.

5. W granicach terenu **2MN-U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest pas ochrony funkcyjnej dla dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 20. Dla terenu **3MN-U** (o powierzchni ok. 0,25ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, dla którego:

- 1) dopuszcza się samodzielne występowanie jednej z ww. funkcji;

- 2) nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami;
- 3) dopuszcza się jedynie usługi nieuciążliwe;
- 4) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,05, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków usługowych: 1,
 - c) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 12,5 m,
 - b) dla budynków usługowych: 6 m,
 - c) dla budynków gospodarczo-garażowych: 4 m;
- 11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny stromy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni,
 - b) dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku o powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni zabudowy tego budynku oraz dla budynków usługowych,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy strome o kącie nachylenia od 25 do 45 stopni lub płaskie,
 - d) dopuszcza się lukarny na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni dachu,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: brązu, grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- 1) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe należy lokalizować kalenicą prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi **1KDL** - ul. Osmańczyka;
- 2) budynki usługowe należy lokalizować najdłuższą kalenicą lub ścianą frontową równoległą do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi **1KDL** - ul. Osmańczyka;
- 3) budynki gospodarczo-garażowe i wiaty należy lokalizować najdłuższą kalenicą lub ścianą frontową równoległą lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi **1KDL** - ul. Osmańczyka;
- 4) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 11 ust. 5.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1.

5. Teren zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 2.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 21. Dla terenu **4MN-U** (o powierzchni ok. 0,05ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, dla których:

- 1) dopuszcza się samodzielne występowanie jednej z ww. funkcji;
- 2) dopuszcza się jedynie usługi nieuciążliwe;
- 3) nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami;
- 4) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 70%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,4;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych: 9,5 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 4 m;
- 11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny stromy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni,
 - b) dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku o powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni zabudowy tego budynku,
 - c) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się symetryczne dachy strome o kącie nachylenia od 25 do 45 stopni,
 - d) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m² dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) dopuszcza się lukarny na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni dachu,

f) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: brązu, grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki mieszkalne, usługowe, mieszkalno-usługowe należy lokalizować najdłuższą kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi **1KDL** - ul. Osmańczyka;

2) budynki gospodarczo-garażowe i wiaty należy lokalizować najdłuższą kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi **1KDL** - ul. Osmańczyka;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 11 ust. 5.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 22. Dla terenu **1MW** (o powierzchni ok. 1,68ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 3,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 11 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 4 m;

11) geometria połączeń, pokrycie i kolorystyka dachu: dach płaski o pokryciu dowolnym;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: zgodnie z ustaleniami w § 11 ust. 5.

4. W granicach terenu ustala się lokalizację pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 23. Dla terenów **2MW** (o powierzchni ok. 0,40ha) i **3MW** (o powierzchni ok. 0,25ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca, na terenie **2MW** dopuszcza się zabudowę pierzejową;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,9;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 3,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 12,5 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 4 m;
- 11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych:
 - dach symetryczny stromy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni,
 - dopuszcza się lukarny na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni dachu,
 - pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: brązu, grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: dach płaski o pokryciu dowolnym;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: budynki mieszkalne należy lokalizować najdłuższą kalenicą równoległą do linii zabudowy, przy której zlokalizowano budynek.

4. W granicach terenu **2MW** ustala się lokalizację akcentów urbanistycznych, zgodnie z rysunkiem planu.

5. W granicach terenu **3MW**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dla dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1.

6. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §14 ust. 2.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15. Dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania dla terenów **2MW** i **3MW** w liniach rozgraniczających terenów **1KOP-ZP** i **2KOP-ZP**.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 24. Dla terenu **1MW-U** (o powierzchni ok. 0,25ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Dopuszcza się jedynie usługi nieuciążliwe. Zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: pierzejowa lub wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m;
- 11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny stromy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni,
 - b) dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy,
 - c) dopuszcza się lukarny na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni dachu,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach brązu, grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust 1.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

5. Zasady lokalizacji budynków na działce: zgodnie z ustaleniami w § 11.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 25. Dla terenu **2MW-U** (o powierzchni ok. 0,26ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Dopuszcza się jedynie usługi nieuciążliwe. Zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: pierzejowa lub wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m;
- 11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny stromy o kącie nachylenia głównych połaci od 20 do 45 stopni,
 - b) dopuszcza się dach płaski nad parterową częścią budynku o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy,
 - c) dopuszcza się lukarny na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni dachu,
 - d) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach brązu, grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: zgodnie z ustaleniami w § 11.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 26. Dla terenu **3MW-U** (o powierzchni ok. 0,20ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Dopuszcza się jedynie usługi nieuciążliwe. Zakazuje się lokalizacji usług wielkopowierzchniowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca lub pierzejowa;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 45%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,35;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m;
 - 11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy płaskie o pokryciu dowolnym;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce: zgodnie z ustaleniami w § 11.
 4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.
 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.
 6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 27. Dla terenu **1U** (o powierzchni ok. 0,09ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: pierzejowa;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 70%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 2,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,4;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 300 m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
 - 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;
 - 11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy płaskie o pokryciu dowolnym;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce: zgodnie z ustaleniami w § 11.
4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 28. Dla terenu **2U** (o powierzchni ok. 0,14ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług. Zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;
- 11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy płaskie o pokryciu dowolnym;
- 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: zgodnie z ustaleniami w § 11.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 29. Dla terenu **3U** (o powierzchni ok. 0,10ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług. Zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,7, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,35;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

- 10) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
 - 11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy płaskie o pokryciu dowolnym;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.
4. Zasady lokalizacji budynków na działce: zgodnie z ustaleniami w § 11.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 30. Dla terenu **L** (o powierzchni ok. 0,12ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 31. Dla terenów **1ZP** (o powierzchni ok. 0,05ha) i **2ZP** (o powierzchni ok. 2,70ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 2) nakaz urządzenia nie mniej niż 50% powierzchni terenu **1ZP**, jako powierzchni biologicznie czynnej z nasadzeniami rodzimej zieleni średniej i wysokiej;
 - 3) nakaz zachowania lub urządzenia nie mniej niż 90% powierzchni terenu **2ZP**, jako powierzchni biologicznie czynnej z nasadzeniami rodzimej zieleni średniej i wysokiej.
3. Teren **2ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 32. Dla terenów **1KOP-ZP** (o powierzchni ok. 0,10ha) i **2KOP-ZP** (o powierzchni ok. 0,32ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny parkingów lub zieleni urządzonej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 2) nakaz zachowania lub urządzenia nie mniej niż 35% powierzchni terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej z nasadzeniami rodzimej zieleni średniej i wysokiej.

3. W granicach terenu **2KOP-ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach stref ochrony sanitarnej w odległości 50m i 150 m od cmentarza, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 33. Dla terenu **KOP** (o powierzchni ok. 0,10ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren parkingu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakaz zabudowy kubaturowej;

2) nakaz urządzenia nie mniej niż 10% powierzchni terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej.

3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 34. Dla terenu **KOG** (o powierzchni ok. 0,26 ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren garaży.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca lub pierzejowa;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000 m²;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m;

11) pokrycie konstrukcji oraz geometria i pokrycie dachu: dachy płaskie o pokryciu dowolnym.

3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest drzewo do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 3.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 35. Dla terenu **IKP** (o powierzchni ok. 0,003ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren przepompowni ścieków.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 5 m.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 36. Dla terenu **KDG**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi głównej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 37. Dla terenów **1KDL** i **2KDL**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg lokalnych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. W granicach terenu **1KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1.

4. Teren **1KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 38. Dla terenów **1KDD** i **2KDD**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg dojazdowych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. W granicach terenu **2KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1.

4. Teren **2KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach stref ochrony sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 39. Dla terenów **1KR**, **2KR** i **3KR**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. W granicach terenu **1KR**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15%.

§ 40. Dla terenów **1KPP** i **2KPP**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji pieszej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 13. **Ustalenia końcowe**

§ 41. Na podstawie decyzji Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DR-I.7151.55.2023 z dnia 25 września 2023 r. na cele nieleśne przeznacza się 4,0283 ha gruntów leśnych, oznaczonych na rysunku planu.

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zakrzewo.

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

Przewodniczący Rady
(-) Krzysztof Doroszuk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXIII.435.2023
Rady Gminy Zakrzewo
z dnia 19 grudnia 2023 r.

rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIII.435.2023
Rady Gminy Zakrzewo
z dnia 19 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

W ramach wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zakrzewo, w rejonie ul. Osmańczyka wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 18 października 2023 r. do 9 listopada 2023 r., w ustalonym terminie tj. do dnia 23 listopada 2023 r., do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIII.435.2023
Rady Gminy Zakrzewo
z dnia 19 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie

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

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach, w których uprzednio obowiązywała zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzewo w rejonie ul. Osmańczyka w Zakrzewie, przyjęta *Uchwałą Nr XV/93/2000 Rady Gminy Zakrzewo z dnia 28 lutego 2000 roku*. Zgodnie z ustaleniami tego planu przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod: tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego, tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług, tereny usług, tereny garaży i dojazdów.

1. Część terenu objętego planem stanowi teren zabudowany, posiadający dostęp do sieci infrastruktury technicznej oraz drogowej. Na terenie objętym planem przewiduje się wydzielenie nowej drogi publicznej, dla której zachodzi konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. Zagospodarowanie terenu objętego planem, jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

Oznacza to:

- 1) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu;
- 3) terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów budowy i modernizacji infrastruktury technicznej.

3. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. W związku z tym zaleca się wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonalień lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się o dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (modernizacja):

- I.** Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II.** Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III.** Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny, niezbędny do ubiegania się o ośrodki pomocowe.
- IV.** Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

- I.** Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- II.** Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIII.435.2023

Rady Gminy Zakrzewo

z dnia 19 grudnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę