

**UCHWAŁA Nr XX/163/08
RADY MIEJSKIEJ W SOMPOLNIE
z dnia 12 grudnia 2008r.**

**w sprawie:
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno obejmującego
część miasta Sompolno oraz część sołectwa Sompolinek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku uchwałą Nr IX/70/07 Rady Miejskiej w Sompolnie z dnia 28 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno obejmującego część miasta Sompolno oraz część sołectwa Sompolinek, Rada Miejska w Sompolnie uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu.**

§ 1.

1. Stwierdza się zgodność ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno obejmującego część miasta Sompolno oraz część sołectwa Sompolinek w rejonie pomiędzy obwodnicą miasta a ulicą Polną i terenami kolejowymi z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Sompolnie Nr XXXI/246/05 z dnia 20 maja 2005r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno obejmującego część miasta Sompolno oraz część sołectwa Sompolinek, zwany dalej planem.
3. Plan składa się z części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz z części graficznej, stanowiącej załącznik do uchwały.
4. Granice obszaru objętego uchwałą określone zostały na rysunku planu.

§ 2.

Integralną część uchwały stanowią następujące załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący 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, stanowiący załącznik nr 3.

§ 3.

1. Przedmiotem planu jest określenie:
 - 1) przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
 - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
 - 8) szczegółowych zasad podziału nieruchomości;
 - 9) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole literowe lub literowo – cyfrowe terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów:
 - 1) granica Goplańsko – Kujawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
 - 2) pas ochronny terenu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
 - 3) strefa ochrony sanitarnej cmentarza;
 - 4) granica administracyjna miasta Sompolno.
4. Następujące oznaczenia graficzne użyte w rysunku planu charakter informacyjny i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu:
 - 1) pokazane na rysunku planu proponowane linie podziałów geodezyjnych, stanowiące wytyczną do podziału na działki budowlane, co oznacza, że można dopuścić inny podział na działki budowlane o ile projekt podziału nieruchomości odpowiadać będzie ustaleniom dotyczącym sposobu podziału na działki zawartym w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, spełni warunek zachowania ładu przestrzennego oraz będzie zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie gospodarki nieruchomościami;
 - 2) skupiska zieleni o charakterze krajobrazowym istniejące i proponowane uzupełnienia.

4. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice terenu objętego planem, granice stref i obszarów, a biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających tereny, należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.
5. Oznaczone w rysunku planu elementy graficzne wynikające z innych przepisów, w sytuacji zmiany stanu prawnego można aktualizować bez konieczności zmiany planu.

§ 4.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszą uchwałą zawarte w części tekstowej i części graficznej uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowym lub literowo - cyfrowym, na którym obowiązuje to samo przeznaczenie i zasady zagospodarowania określone w ustaleniach planu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, przed którą w odległości mniejszej w stosunku do drogi, nie wolno lokalizować nowych budynków lub rozbudowywać budynków istniejących;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obowiązujące położenie najdalej wysuniętej ściany zewnętrznej budynku w stosunku do drogi, obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynku o funkcji podstawowej na danym terenie, w przypadku gdy budynek nie jest usytuowany równolegle do drogi, obowiązująca linia zabudowy wyznacza położenie skrajnego narożnika budynku, na działkach narożnych gdzie znajdują się dwie linie zabudowy, jako obowiązującą należy traktować jedną z nich;
- 6) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz istniejące lub projektowane wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych lub projektowanych na tej działce;
- 7) granicy działki budowlanej – należy przez to rozumieć zewnętrzną granicę nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę budowlaną;
- 8) froncie działki - należy przez to rozumieć tą granicę działki budowlanej, która przylega do linii rozgraniczającej drogi, z której odbywa się główny wjazd i wejście na działkę;
- 9) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie obiektów i cel zagospodarowania terenu służący ustalonemu przeznaczeniu;
- 10) przeznaczeniu obiektu – należy przez to rozumieć przeznaczenie obiektu zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych (PKOB)
- 11) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący sposób zagospodarowania terenu oraz przeznaczenie obiektów wraz z urządzeniami towarzyszącymi, której ustalenia obowiązują w ramach danego terenu, z zastrzeżeniem możliwości sytuowania przeznaczenia dopuszczalnego;

- 12) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie występują samodzielnie na danym terenie;
- 13) usługach i zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć rodzaj działalności oraz budynki i obiekty wraz z zagospodarowaniem terenu, przeznaczone do działalności usługowej i handlowej w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD);
- 14) zabudowie produkcyjnej - należy przez to rozumieć budynki i obiekty wraz z zagospodarowaniem terenu, przeznaczone na działalność produkcyjną w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD);
- 15) zabudowie magazynowej -należy przez to rozumieć budynki i obiekty magazynowe w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB);
- 16) wskaźniku powierzchni zabudowy do powierzchni działki - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy obiektów budowlanych istniejących i projektowanych na działce, obliczonej zgodnie z Polską Normą, do powierzchni działki, rozumianej jako działka budowlana w myśl ustaleń planu;
- 17) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej obiektów budowlanych istniejących i projektowanych na działce, obliczonej zgodnie z Polską Normą, do powierzchni działki, rozumianej jako działka budowlana w myśl ustaleń planu;
- 18) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 19) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego;
- 20) urządzeniu pomocniczym - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie, a także wiaty przystankowe, kioski uliczne oraz ogólnodostępne automaty telefoniczne;
- 21) obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć podziemną infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, podziemną infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, urządzenia melioracji, zorganizowane miejsca zbiórki segregowanych odpadów komunalnych;
- 22) budowli służącej reklamie - należy przez to rozumieć wolnostojący trwale związany z gruntem obiekt reklamowy, który nie jest budynkiem w rozumieniu ustawy Prawo Budowlane;
- 23) urządzeniu służącym reklamie – należy przez to rozumieć obiekt nie związany na trwale z gruntem służący reklamie;
- 24) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia określone w przepisach szczególnych i odrębnych;

- 25) usługach nieuciążliwych i produkcji nieuciążliwej - należy przez to rozumieć usługi i działalność produkcyjną, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, nie powodują ponadnormatywnego hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza i gleb wód powierzchniowych i podziemnych, ustalonych przepisami szczególnymi, których oddziaływanie mierzone zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu oraz nie wymaga pracy w porze nocnej ani stałej (większej niż 2-krotnej w ciągu doby) obsługi transportowej;
- 26) usługach uciążliwych i produkcji uciążliwej - należy przez to rozumieć usługi i działalność produkcyjną zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska
- 27) odpadach niebezpiecznych – należy przez to rozumieć odpady zaliczone do niebezpiecznych zgodnie z przepisami ustawy o odpadach
- 28) dachu spadowym - należy przez to rozumieć dach o pochyłych głównych połaciach dachowych, którego sposób ukształtowania i spadek określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 29) dachu płaskim, należy przez to rozumieć przekrycie obiektu o spadku nie przekraczającym 5° ;
- 30) kalenicy dachu – należy przez to rozumieć poziomą krawędź załamania połaci dachu spadowego;
- 31) kolorach jaskrawych, ostrych i rażących – należy przez to rozumieć kolory nienaturalne, odbierane powszechnie jako źle dobrane, nie pasujące do budynku lub otoczenia, takie jak np. fioletowy, różowy, intensywny niebieski, jaskrawa czerwień, ostra zieleń, a także kolory źle zestawione, nie pasujące do siebie wzajemnie, jak np. zielony z czerwonym, żółty lub pomarańczowy z fioletem lub niebieskim itp.;
- 32) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć inne źródła prawa, obowiązujące w na terenie gminy, województwa czy kraju, nadrzędne w stosunku do uchwały lub obowiązujące niezależnie od niej, w szczególności aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenu.

§ 5.

Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami literowymi:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) **MR/MN/U** - tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej

- 4) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 5) **U/P** - tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 6) **US** - tereny sportu i rekreacji;
- 7) **ZP** - tereny zieleni towarzyszącej;
- 8) **WS/ZP** – teren rowów z pasem zieleni towarzyszącej;
- 9) **KD-L** - teren dróg publicznych – droga lokalna;
- 10) **KD-D** - teren dróg publicznych – droga dojazdowa;
- 11) **KD – PJ** - teren dróg publicznych – droga pieszo-jezdna;
- 12) **KD – PR/IT** - teren ogólnodostępnych dróg pieszo-rowerowych i urządzeń liniowej infrastruktury technicznej;
- 13) **E** - tereny elektroenergetyki - stacja transformatorowa.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 6.

Zagospodarowanie terenu oraz wszelka jego zabudowa pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) wymagania przepisów odrębnych oraz Polskich Norm

§ 7.

1. Nową zabudowę należy sytuować w uwzględnieniu ustaleń ogólnych planu oraz ustaleń szczegółowych dla danego terenu.
2. W stosunku do zabudowy istniejącej, ustala się prawo jej dotychczasowego użytkowania i wykonywania remontów. W przypadku przebudowy, dobudowy, nadbudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania, należy stosować ustalenia niniejszego planu.
3. Do czasu przeznaczenia terenu na cele odpowiadające ustaleniom planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu, jednak bez prawa budowy nowych obiektów niezgodnych z ustaleniami planu.
4. W stosunku do istniejących obiektów i budynków lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszcza się ich remonty, a w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy należy zastosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie.
5. Dla każdej działki budowlanej należy zapewnić dostęp do drogi publicznej. Dojazd i dojście powinny prowadzić bezpośrednio z drogi publicznej. Warunkowo dopuszcza się

- dojazd i dojście do działki budowlanej za pomocą drogi wewnętrznej lub poprzez ustanowienie służebności drogowej w sposób określony w dalszych ustaleniach mniejszego planu. W przypadku geodezyjnego wydzielenia drogi wewnętrznej stanowiącej dojazd do działek budowlanych, warunkiem jest jej szerokość na co najmniej 6m. Minimalna szerokość działki pomiędzy liniami rozgraniczającymi w miejscu przeznaczonym na dojazd do budynku, lub szerokość pasa terenu niezbędnego dla ustalenia służebności drogowej na działce sąsiedniej, powinna wynosić co najmniej 4,5 m.
6. Powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej należy zagospodarować zielenią trójstopniową, od strony frontowej granicy działki z pasem drogowym dróg publicznych i innych przestrzeni publicznych, zieleń powinna mieć charakter ozdobny.
 7. Miejsca postojowe w ilości minimalnej określonej w ustaleniach planu, inwestor zobowiązany jest zapewnić w granicach terenu, do którego posiada tytuł prawny.
 8. Na poszczególnych terenach oznaczonych w planie, dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej służącej celom publicznym zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z właścicielem terenu.
 9. Projektowana na działce inwestycja nie może pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości.
 10. Na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych MN oraz MN/U zabrania się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ustalono obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. Ograniczenie to nie dotyczy miejskiej infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu potrzeb zbiorowych mieszkańców.
 11. Na każdej działce budowlanej można usytuować nie więcej niż jeden obiekt służący reklamie. Jeśli szerokość działki w pasie przyległym do drogi publicznej przekracza 25m, dopuszcza się usytuowanie więcej niż jednego obiektu reklamowego, lecz nie więcej niż 1 obiekt na każde 20m szerokości działki. Wysokość obiektów reklamowych może przekraczać maksymalną wysokość budynków dopuszczoną ustaleniami planu dla danego terenu o nie więcej niż 20% , ograniczenie to nie dotyczy masztów flagowych.
 12. Zakazuje się dla obszaru objętego ustaleniami planu:
 - lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
 - lokalizacji otwartych placów składowych na terenach zabudowy mieszkaniowej,
 - lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów niebezpiecznych,
 - budowy zbiorników na gnojowicę oraz płyt gnojowych,
 - hodowli zwierząt i zakładania gospodarstw hodowlanych,
 - lokalizowania wolnostojących masztów antenowych stacji bazowych telefonii komórkowej, umieszczania na obiektach anten wyższych niż 3m,
 - budowy elektrowni wiatrowych,
 - sytuowania obiektów stanowiących przeszkody lotnicze o wysokości przekraczającej 50m,
 - podziałów nieruchomości sprzecznych z ustaleniami niniejszego planu oraz zasadą ładu przestrzennego i urbanistycznego,
 - wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem sytuacji, gdy służy ono regulacji granic lub powiększeniu działki, mającej dostęp do drogi publicznej.

Rozdział 4.

Ustalenia ogólne w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8.

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające w zakresie ochrony przyrody:

- 1) W czasie prowadzonych robót budowlanych wymagana jest ochrona elementów przyrodniczych znajdujących się w terenie inwestycji, w przypadku, gdy ich ochrona nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.
- 2) Na powierzchniach biologicznie czynnych w granicach działek, należy stosować nasadzenia w postaci zieleni trójstopniowej niskiej, średniowysokiej i wysokiej o charakterze ozdobnym, izolacyjnym i rekreacyjnym, w tym także zieleń zimozieloną.
- 3) Należy utrzymywać we właściwym stanie i konserwować istniejące zadrzewienia oraz stosować nowe nasadzenia zgodne z typem siedliska.
- 4) Z względu na położenie części terenu objętego planem w granicach Goplańsko-Kujawskiego obszaru chronionego krajobrazu, ustanowionego uchwałą nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie z dnia 29 stycznia 1986 r. w sprawie ustalenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa konińskiego i zasad korzystania z tych terenów, obowiązującą nadal na mocy Obwieszczenia Wojewody Wielkopolskiego z dnia 24 marca 1999r w sprawie wykazu aktów prawa miejscowego obowiązujących na terenie Województwa Wielkopolskiego, przedsięwzięcia realizowane na tym obszarze nie mogą być sprzeczne z celami ochrony ustanowionymi dla tego obszaru oraz przepisami prawa w zakresie ochrony przyrody.

§ 9.

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

- 1) Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem ponadnormatywnych uciążliwości, takich jak hałas, drgania, vibracje, zanieczyszczenie powietrza, promieniowanie elektromagnetyczne określonych w przepisach odrębnych. Sytuowanie obiektów w mniejszej odległości dopuszcza się pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu dopuszczalnego.
- 2) Oddziaływanie prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych poza granicą terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 3) Dopuszczalne poziomy hałasu na terenach o oznaczonych w planie symbolem MN należy przyjmować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a na terenach oznaczonych MN/U oraz RP/MN/U jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Tereny oznaczone w planie symbolem P/U, U i US nie wymagają traktowania jako chronione pod względem akustycznym.
- 5) Jeżeli na terenach oznaczonych w planie symbolami US, U, U/P, przeznaczonych na cele usług, działalności produkcyjnej, składów i magazynów, zostanie zlokalizowana jako funkcja uzupełniająca, funkcja mieszkaniowa, lub budynki związane ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w celu ochrony przed ponadnormatywnym hałasem, należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające wymagane przepisami odrębnymi warunki akustyczne w budynkach.
- 6) Na działkach położonych w 50 - metrowej strefie ochrony sanitarnej cmentarza, nie należy lokalizować obiektów mieszkalnych, usług związanych z gastronomią i

handlem artykułami żywnościowymi oraz zakładów produkujących i przechowujących artykuły żywnościowe.

- 7) Z uwagi na położenie całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 151) Zbiornik Turek–Konin–Koło, wszelkie działania na tym terenie powinny mieć na uwadze ochronę zasobów wód podziemnych przez zagrożeniami i zabezpieczenie przez degradacją, w tym celu należy prowadzić ochronę czynną i bierną zbiornika, przede wszystkim poprzez stosowanie na terenach zabudowy systemów kanalizacji zbiorowej zarówno sanitarnej jak i deszczowej. Obowiązuje zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu i wód gruntowych.

§ 10.

Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

- 1) Na obszarze objętym planem w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz przepisach gminnych.
- 2) odpady powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi, a jeżeli jest on niemożliwy z przyczyn technologicznych, lub jest nieuzasadniony z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych, to odpady te należy unieszkodliwiać w sposób zgodny z wymaganiami ochrony środowiska oraz planami gospodarki odpadami
- 3) Gospodarkę odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Masy ziemne, przemieszczane w trakcie prowadzonych prac ziemnych, należy wykorzystać do niwelacji terenu w miejscu realizacji inwestycji. Masy ziemne, których inwestor nie jest w stanie zagospodarować we własnym zakresie, należy traktować jako odpad, a sposób postępowania z nimi wymaga od wytwórcy odpadów wykonania obowiązków określonych w ustawie o odpadach.

§ 11.

1. Wyznacza się pas ochronny terenu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, o szerokości mierzonej poziomo od skrajnych przewodów linii nie mniejszej niż 5 m w obu kierunkach, w którym planowanie i wykonywanie robót budowlanych ograniczone jest przepisami w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy. W stosunku do napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, wymagane jest zachowanie odległości 3m od skrajnego przewodu linii w sposób analogiczny.
2. W ustalonym pasie ochronnym linii elektroenergetycznej, musi zawierać się ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie linii, wynikające z przepisów z zakresu ochrony środowiska.
3. Skablowanie linii napowietrznych znosi ustalone szerokości pasów ochronnych.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12.

Na obszarze objętym planem, nie występują obiekty zabytkowe, brak też rozpoznanych reliktyw archeologicznych, jednak w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi – należy wstrzymać roboty i niezwłocznie powiadomić odpowiednie organy ochrony zabytków.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13.

1. Przestrzenie publiczne ustalone niniejszym planem, należy zagospodarować w sposób odpowiadający potrzebom społecznym mieszkańców oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się przeznaczenie na cele publiczne następujących terenów:
 - a) **KD-L** - teren dróg publicznych – droga lokalna;
 - b) **KD-D** - teren dróg publicznych – droga dojazdowa;
 - c) **KD – PJ** - teren dróg publicznych – droga pieszo-jezdna;
 - d) **KD – PR/IT** - teren ogólnodostępnych dróg pieszo-rowerowych i urządzeń liniowej infrastruktury technicznej;
 - e) **E** - tereny elektroenergetyki - stacja transformatorowa.
3. Przewiduje się prawo pierwszeństwa w przeznaczeniu na cele publiczne terenów:
 - a) **US** - tereny sportu i rekreacji;
 - b) **ZP** - tereny zieleni towarzyszącej.
4. Na terenach stanowiących przestrzeń publiczną dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiektów reklamowych w sposób nie stwarzający kolizji w stosunku do przeznaczenia podstawowego terenu, układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej. Obiekty małej architektury oraz obiekty i urządzenia służące reklamie powinny mieć estetyczny wygląd a ich wielkość nie może być dysharmonijna w stosunku do otoczenia. Usytuowanie obiektu wymaga zgody właściciela lub zarządcy terenu. Budowle i urządzenia służące reklamie można lokalizować w liniach rozgraniczających pas drogowy dróg publicznych w sposób nie utrudniający ruchu, za zgodą zarządcy drogi.
5. Maksymalna wysokość obiektu reklamowego nie może przekraczać o więcej niż 20% wysokości obiektów ustalonej dla danego terenu funkcjonalnego, jeśli na terenie gdzie ma być umieszczona, plan nie określa wysokości obiektów, należy ją odnieść do terenu sąsiedniego. Ograniczenie wysokości nie dotyczy masztów flagowych.
6. Na terenach publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych zgodnych z funkcją terenu ustaloną planem, w tym małych przenośnych obiektów handlowo - usługowych.
7. W obszarach przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz zieleni o ile nie stoi to w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu.
8. Wprowadza się zakaz sytuowania obiektów szpecących otoczenie w odczuciu społecznym ogółu mieszkańców oraz stawiania konstrukcji zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia. Obiekty nie użytkowane, zdewastowane, zniszczone oraz nieaktualne reklamy należy niezwłocznie demontować.
9. Wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych pręseł betonowych oraz materiałów odpadowych od strony pasa drogowego ulic i innych przestrzeni publicznych.

Rozdział 7.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 14.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linie zabudowy, gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów odpowiednio do rodzaju przeznaczenia określonego symbolem literowo – cyfrowym, należy przyjmować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Dziale III pt. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.
2. Ustalenia szczegółowe dla wybranego rodzaju przeznaczenia należy rozpatrywać i stosować łącznie z ustaleniami ogólnymi planu.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 15.

1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach terenu górniczego Lubstów, z tego względu prace budowlane należy projektować i realizować z uwzględnieniem warunków geotechnicznych dotyczących bezpieczeństwa ich posadowienia oraz zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego.
2. Obszar objęty planem nie znajduje się na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ani na terenach zagrożonych powodzią, z tego względu wymagań szczególnych w tym zakresie nie ustala się.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 16.

1. Podział nieruchomości na działki budowlane musi odpowiadać zasadom ładu przestrzennego i urbanistycznego. W tym celu zaleca się podział zgodny z wytycznymi zawartymi w rysunku planu.
2. Przy podziale nieruchomości należy stosować się do zasad i warunków określonych w ustaleniach niniejszego planu, w tym do ustaleń dotyczących szerokości i wielkości działek, zawartych w Dziale III pt. Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania.
3. Pokazane na rysunku planu proponowane linie podziałów geodezyjnych, stanowią wytyczną do podziału na działki budowlane, co oznacza, że można dopuścić inny podział na działki budowlane, o ile projekt podziału nieruchomości będzie zgodny z pozostałymi ustaleniami planu, z przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie gospodarki nieruchomościami oraz spełni warunek zachowania ładu przestrzennego.
4. Jeśli organ właściwy w sprawie zatwierdzenia podziału nieruchomości stwierdzi, że projekt podziału nieruchomości jest sprzeczny z zasadami ładu przestrzennego i urbanistycznego przyjętymi w niniejszym planie, podział należy uznać za niezgodny z planem.
5. Podział nieruchomości dopuszczalny jest tylko pod warunkiem, że dla każdej działki budowlanej zostanie zapewniony dostęp do drogi publicznej. Dostęp do drogi publicznej, rozumiany jako dojazd i dojście, powinien prowadzić bezpośrednio z drogi publicznej. Warunkowo dopuszcza się dojazd i dojście do działki budowlanej za pomocą drogi

- wewnętrznej lub poprzez ustanowienie służebności drogowej o ile będzie zgodny z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
6. Przy dokonywaniu nowych podziałów na działki budowlane, za dostęp do drogi publicznej nie należy traktować dostępu do pasa drogowego drogi wojewódzkiej.
 7. Szerokość wydzielanej geodezyjnie drogi wewnętrznej, zapewniającej dojazd i dojazd do działki budowlanej lub grupy działek budowlanych, powinna wynosić co najmniej 6m.
 8. Szerokość pasa terenu przeznaczonego na dojazd i dojazd do budynku i urządzeń z nim związanych w przypadku działki o nieregularnym kształcie, lub szerokość pasa terenu niezbędnego dla ustalenia służebności drogowej na działce sąsiedniej, powinna wynosić co najmniej 4,5 m.
 9. Linie podziałów geodezyjnych na działki budowlane należy prowadzić w miarę możliwości prostopadle do linii rozgraniczającej pas drogowy, z tolerancją $\pm 10^\circ$. Dopuszcza się inny kierunek linii podziału geodezyjnego, o ile będą przebiegały równoległe do istniejących granic.
 10. Dopuszcza się łączenie działek zgodnie z zasadami zawartymi w ustaleniach niniejszego planu oraz w oparciu o przepisy odrębne z zakresu gospodarki nieruchomościami.
 11. Zabrania się wydzielania nowych działek budowlanych o mniejszej powierzchni i mniejszej szerokości niż ustalona dla danego terenu, chyba, że wydzielona działka przeznaczona będzie na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub służyć będzie regulacji granic.
 12. Niezależnie od ustalonych zasad podziału, dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej służącej celom publicznym o ile będzie to uzasadnione względami technicznymi, społecznymi i za zgodą właściciela terenu.

§ 17.

Nie ustala się obowiązku przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości na obszarze objętym planem.

Rozdział 10.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 18.

Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Sieci uzbrojenia technicznego można sytuować w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie, w tym także dróg pieszych i rowerowych, w uzgodnieniu z właścicielem terenu,
- 2) W uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg, ciągów pieszych i rowerowych
- 3) W uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, w granicach jednostek terenowych, przeznaczonych na inne funkcje,
- 4) Do urządzeń infrastruktury technicznej należy zapewnić niezbędny do ich utrzymania dostęp, w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie, przebudowę lub skablowanie w przypadku sieci elektroenergetycznych, w uzgodnieniu z ich zarządcą.
- 5) Sieci infrastruktury technicznej realizowane jako sieci publiczne należy prowadzić przez tereny przeznaczone na cele publiczne, także w pasie drogowym dróg

publicznych zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez inne tereny za zgodą ich właścicieli.

- 6) Usytuowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w stosunku do innych obiektów i urządzeń, powinno uwzględniać docelową zabudowę i zagospodarowanie działki o funkcji podstawowej ustalonej planem.
- 7) Nie należy przewidywać nowych sieci uzbrojenia terenu nie związanych z drogą, w pasie drogowym drogi wojewódzkiej (droga nr 266 znajduje się poza granicami planu). Ewentualną zgodę na odstępstwo może wyrazić zarządca drogi.
- 8) W celach konserwacyjnych i remontowych wzdłuż rowów melioracyjnych należy pozostawić pas terenu o szerokości 3 m wolny od wszelkiej zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej z wyjątkiem istniejącego drzewostanu.

§ 19.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Zaopatrzenie terenu w wodę należy projektować wyłącznie z sieci miejskiej.
- 2) Budowę i rozbudowę rozdzielczej sieci wodociągowej należy przewidzieć w układach pierścieniowych, zapewniających ciągłość dostawy wody do odbiorców.
- 3) Na sieci wodociągowej należy przewidzieć hydranty przeciwpożarowe odpowiednio do przepisów odrębnych.
- 4) Nie przewiduje się budowy studni głębinowych i innych indywidualnych ujęć wody, z wyjątkiem ujęć dla zasilania awaryjnego.

§ 20.

Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

- 1) Ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać poprzez istniejącą i projektowaną miejską sieć kanalizacyjną z odprowadzeniem do istniejącej w Sompólnie oczyszczalni ścieków.
- 2) Na terenach pozbawionych systemów kanalizacji zbiorowej, dopuszcza się czasowo odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i systematyczny wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Sompólnie. Nie przewiduje się przydomowych oczyszczalni ścieków.
- 3) Ścieki pochodzenia przemysłowego i technologicznego przed ich odprowadzeniem należy oczyścić na terenie własnym inwestora odpowiednio do przepisów odrębnych.
- 4) Teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, w szczególności tereny przemysłowe, składowe, bazy transportowe, a także parkingi powyżej 0,1 ha należy utwardzić i skanalizować, odpowiednio do obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
- 5) Wody opadowe zanieczyszczone substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi muszą być oczyszczone na terenie własnym inwestora przed odprowadzeniem ich do odbiornika.
- 6) Dla odprowadzenia wód opadowych z terenu ulic zaleca się budowę miejskiej kanalizacji deszczowej.

§ 21.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Zasilanie w energię elektryczną przewiduje się z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,

- 2) Na terenie, gdzie wystąpi zwiększenie zapotrzebowania w zakresie zasilania w energię elektryczną, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego oraz niskiego napięcia, odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne, bez względu na to czy w planie została określona taka lokalizacja. Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest konieczne zachowanie linii zabudowy ustalonej w planie. Dla lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych w pierwszej kolejności należy przewidywać tereny przeznaczone w planie na cele publiczne.
- 3) Nowoprojektowaną sieć elektroenergetyczną służącą zaopatrzeniu w energię elektryczną na terenach projektowanej zabudowy, wraz z przyłączami, należy realizować jako sieć kablową, w przypadkach uzasadnionych istotnymi względami ekonomicznymi dopuszcza się linie napowietrzne;
- 4) Dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na warunkach określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne.

§ 22.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło, przewiduje się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw oraz urządzeń o obniżonej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, a także energii ze źródeł odnawialnych, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w sprawie ochrony środowiska.

§ 23.

Na terenie objętym planem dopuszcza się budowę gazociągu średniego ciśnienia oraz sieci rozdzielczej. Gazociąg należy lokalizować w liniach rozgraniczających pas drogowy ulic poza krawężnią jezdni lub po terenie położonym w bezpośrednim sąsiedztwie ulic, jeżeli zgodnie z przepisami szczególnymi nie ma możliwości zachowania właściwych odległości od jezdni oraz od innych sieci infrastruktury technicznej.

§ 24.

Ustala się następujące zasady kształtowania układu komunikacyjnego:

- 1) W liniach rozgraniczających dróg, należy sytuować jezdnie oraz w zależności od potrzeb, chodniki i ścieżki rowerowe, a także inne elementy pasa drogowego i infrastruktury drogowej.
- 2) W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury technicznej nie związanej z drogą zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- 3) zjazdy na działkę z dróg publicznych należy realizować zgodnie z przepisami ustaw i rozporządzeń w zakresie dróg publicznych.
- 4) Przewiduje się budowę zjazdów indywidualnych na posesje z dróg kategorii D i L bez ograniczeń, w uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz odpowiednio do przepisów odrębnych, nie należy przewidywać nowych zjazdów na posesje z pasa drogowego stanowiącego drogę wojewódzką klasy G.
- 5) Zabudowa istniejąca w pasie terenu przewidzianym w planie na poszerzenie drogi, do czasu zmiany przeznaczenia terenu zgodnie z planem, może być użytkowana w sposób dotychczasowy, lecz bez prawa podejmowania nowych przedsięwzięć inwestycyjnych takich jak budowa nowych obiektów budowlanych lub rozbudowa, przebudowa lub nadbudowa obiektów istniejących.

- 6) Przewiduje się połączenie dróg klasy L ustalonych w planie, z obwodnicą miasta stanowiącą drogę klasy G w ciągu drogi wojewódzkiej (droga znajduje się poza obszarem objętym planem).
- 7) Na skrzyżowaniach pasa drogowego dróg klasy L i D z drogami klasy L i D należy stosować naroża ścięte nie mniejsze niż 5 x 5 m z uwzględnieniem wymaganego trójkąta widoczności.
- 8) Jako podstawową, sieć komunikacji drogowej ustala się następujące tereny dróg publicznych oraz dróg ogólnodostępnych, wyznaczone w planie liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami przeznaczenia:
 - **KD-L** – droga publiczna - ulica klasy „L” lokalna, szerokość podstawowa 14 m, miejscami większa zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KD-D** – droga publiczna - ulica klasy „D” dojazdowa: szerokość podstawowa dla dróg projektowanych 10m, dla dróg istniejących dopuszcza się mniejszą szerokość z uwagi na istniejące uwarunkowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - **KD-PJ** – droga ogólnodostępna pieszo – jezdnia, szerokość zgodnie z rysunkiem planu oraz obowiązującymi warunkami technicznymi,
 - **KD-PR** - droga ogólnodostępna pieszo – rowerowa, szerokość zgodnie z rysunkiem planu oraz obowiązującymi warunkami technicznymi.
- 8) Jako komunikację uzupełniającą dopuszcza się wyznaczenie i budowę dróg wewnętrznych na terenach funkcjonalnych.
- 9) Szerokość pasa drogowego drogi wewnętrznej wydzielonej geodezyjnie jako odrębna działka, powinna wynosić nie mniej niż 6 m, a szerokość jezdni należy dostosować do potrzeb użytkowych i przepisów przeciwpożarowych.
- 10) W granicach poszczególnych terenów funkcjonalnych dopuszcza się urządzenie ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, urządzenie parkingów, dróg wewnętrznych oraz placów manewrowych na potrzeby związane z funkcją terenu.
- 11) Miejsca postojowe w ilości odpowiedniej do potrzeb i funkcji terenu, inwestor jest zobowiązany zapewnić w granicach terenu własnego. Ustala się następujące minimalne wskaźniki ilości miejsc postojowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje wskaźnik co najmniej jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, jeśli powierzchnia użytkowa jednego lokalu mieszkalnego w domu jednorodzinnym przekracza 100 m² należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe, przy czym jako miejsca postojowe taktuje się również miejsca garażowe.
 - b) dla zabudowy usługowej obowiązuje wskaźnik co najmniej 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni sprzedaży w przypadku obiektów handlowych, co najmniej 1 miejsce na 50m² powierzchni użytkowej w przypadku lokalu usługowego, co najmniej 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumenckich w przypadku kubaturowych obiektów gastronomicznych, miejsca konsumenckie organizowane sezonowo na wolnym powietrzu nie wymagają dodatkowych miejsc postojowych.
 - c) na terenach zabudowy usługowej, produkcyjnej oraz składów i magazynów należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych.
 - d) na terenach przeznaczonych na cele sportu i rekreacji ilość miejsc postojowych należy określić indywidualnie odpowiednio do ilości użytkowników projektowanych obiektów.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania

Rozdział 11.

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Szczegółowe warunki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia i zakazy.

§ 25.

Na terenach oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**, ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- przeznaczenie uzupełniające, dopuszczalne: usługi nieuciążliwe zajmujące do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i do 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 26.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej można lokalizować budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki garażowe, gospodarcze lub gospodarczo - garażowe a także obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;
- 2) budynek mieszkalny można realizować jako samodzielny lub połączony z budynkiem garażowym lub gospodarczym;
- 3) w budynku mieszkalnym można przeznaczyć na cele usługowe nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
- 4) na każdej działce budowlanej obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

	Rodzaj ustalenia	Wartość liczbowa
1	Minimalna powierzchnia działki budowlanej	800 m ²
2	Minimalna szerokość działki budowlanej	20 m
3	Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej	nie więcej niż 0,30
4	Wskaźnik intensywności zabudowy	nie więcej niż 0,50
5	Udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej	nie mniej niż 30 %
6	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego	2
7	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego lub garażowego	1 plus ewentualne poddasze nieużytkowe
8	Maksymalna wysokość budynku mieszkalnego	9,50 m
9	Maksymalna wysokość budynku gospodarczego lub garażowego	6,50 m dla dachu spadowego 3,50m dla dachu płaskiego
10	Spadek głównych połaci dachowych budynku mieszkalnego	23 – 45°

11	Spadek głównych połaci dachowych budynku gospodarczego lub garażowego	15 – 45° lub dach płaski w budynkach do 200m ³
----	---	--

- 5) budynki na działce należy sytuować z uwzględnieniem następujących nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) w odległości 5 m od granicy pasa drogowego dróg publicznych klasy KD-D i KD-L,
 - b) w odległości 4 m od granicy pasa drogowego dróg publicznych klasy KD-PJ oraz ogólnodostępnych dróg pieszo – rowerowych KD-PR,
 - c) w odległości 30 m od granicy pasa drogowego drogi wojewódzkiej klasy G stanowiącej obwodnicę miasta (droga poza granicami planu)
 - d) w odległości 4 m od granicy pasa drogowego dróg wewnętrznych, jeśli takie zostaną wyznaczone;
- 5) dla budynków mieszkalnych projektowanych na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 5 m od granicy pasa drogowego dróg publicznych klasy KD-D i KD-L, budynek może być sytuowany w odsunięciu od obowiązującej linii zabudowy na odległość nie większą niż 2m;
- 6) ustalone w planie linie zabudowy dotyczą budynków projektowanych a także budynków istniejących w przypadku ich rozbudowy lub nadbudowy;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona w odległości 4 m i 5 m od granic pasa drogowego, dotyczy także stałych elementów budynku posadowionych trwale na gruncie, takich jak podesty i schody wejściowe, wiatrolapy, ganki, kolumny, podcienia oraz tarasy, natomiast takie elementy budynku jak gzymsy, okapy lub balkony, mogą zmniejszać tę odległość o nie więcej niż 0,8m, analogiczną zasadę należy stosować w przypadku obowiązującej linii zabudowy;
- 8) budynek gospodarczy lub garażowy nie mogą być usytuowane bliżej frontowej granicy działki niż budynek mieszkalny, chyba że stanowią część budynku mieszkalnego;
- 6) na jednej działce budowlanej suma powierzchni zabudowy budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych a kubatura łączna nie może przekraczać 50% kubatury budynków mieszkalnych;
- 7) budynek gospodarczy lub garażowy nie mogą być wyższe niż budynek mieszkalny na tej samej działce budowlanej;
- 8) dachy budynków mieszkalnych należy realizować jako dwuspadowe lub wielospadowe i kryć dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach zbliżonych do dachówki naturalnej: ceglastym, czerwonym lub brązowym, dopuszcza się także pokrycie w kolorze grafitowym lub zgaszonej zieleni;
- 9) na jednym budynku mieszkalnym spadek głównych przeciwległych połaci dachowych dachu spadowego musi być jednakowy;
- 10) główną kalenicę dachu należy sytuować równoległą do frontowej granicy działki budowlanej lub prostopadłą do granicy bocznej działki, dopuszcza się usytuowanie kalenicy prostopadłą do frontowej granicy działki lub równoległą do granicy bocznej w przypadku dachów kopertowych, dachów naczółkowych oraz w przypadku gdy szerokość istniejącej działki budowlanej jest mniejsza niż 18m;

- 11) dachy budynków gospodarczych i garażowych należy realizować jako spadowe lub płaskie, pokrycie dachu jak w ustaleniach dla budynków mieszkalnych lub dowolne inne;
- 12) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych o kubaturze co najmniej 600 m³ z przekryciem płaskim typu stropodach, pod warunkiem, że budynek będzie harmonijnie wkomponowany w otoczenie, powierzchnia działki budowlanej nie będzie mniejsza niż 1800m², szerokość działki nie mniejsza niż 30m, a szerokość budynku nie będzie stanowiła więcej niż połowę szerokości działki;
- 13) przekrycia płaskie budynków należy realizować jako stropodachy lub stropodachy odwrócone, o spadku nie większym niż 5%, w tym również jako „dachy zielone”
- 14) w budynkach nie podpiwniczonych ustala się poziom podłogi parteru nie wyżej niż 50 cm od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku;
- 15) dopuszcza się wykonanie piwnic pod budynkami mieszkalnymi pod warunkiem, że zostaną uwzględnione warunki gruntowo - wodne istniejące w miejscu lokalizacji budynku a poziom podłogi parteru nie przekroczy wysokości 80cm ponad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku;
- 16) wysokość budynków określona jako nieprzekraczalna oraz sposób kształtowania dachu i inne ustalone na działce budowlanej parametry, dotyczą także wiat i innych zadaszeń odpowiednio do ich funkcji;
- 17) przy lokalizowaniu wiat należy zachować odległości od granic działki budowlanej jak dla budynków o ile z przepisów odrębnych nie wynika konieczność zachowania większej odległości;
- 18) dla każdej działki budowlanej należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, z uwzględnieniem ustaleń rozdziału 9 dotyczących zasad podziału nieruchomości i rozdziału 10 §24 dotyczących systemów komunikacji;
- 19) inwestor powinien zapewnić w granicach własnego terenu miejsca postojowe z uwzględnieniem ustaleń i wskaźników zawartych w rozdziale 10 §24 dotyczącym systemów komunikacji;
- 20) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 10 oraz odpowiednio do przepisów odrębnych;
- 21) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej należy zagospodarować zielenią trójstopniową, w tym także zielenią zimozieloną, zieleń od strony ulicy powinna mieć charakter ozdobny i zawierać nasadzenia z roślin kwitnących;
- 22) ogrodzenie działki od strony ulic i innych przestrzeni publicznych powinny mieć wysokość nie przekraczającą 160 cm i strukturę ażurową o powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 50% powierzchni ogrodzenia;
- 23) działka budowlana powinna mieć cechy geometryczne oraz minimalną powierzchnię uwzględniającą ustalenia szczegółowe dla danego terenu oraz ustalenia zawarte w rozdziale 9 dotyczącym zasad podziału nieruchomości;
- 24) wymagane parametry należy odnosić do działki budowlanej stanowiącej nieruchomość gruntową składającą się z jednej, lub więcej niż jednej działki gruntu, jeśli stanowić będą jeden przedmiot własności i zostaną objęte jednym projektem zagospodarowania terenu;
- 25) dopuszcza się działki budowlane o innych cechach geometrycznych, mniejszej szerokości i mniejszej powierzchni niż podano w ustaleniach, lecz wyłącznie dla działek budowlanych istniejących przed wejściem w życie mniejszego planu;
- 26) dopuszcza się podział nieruchomości w celu wydzielenia działki gruntu o mniejszej powierzchni lub mniejszej szerokości niż podano w ustaleniach, o ile

- zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub w celu wydzielenia drogi wewnętrznej ewentualnie na cele publiczne;
- 27) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu do granicy działki na działkach istniejących o szerokości lub głębokości mniejszej niż 20m oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy w stosunku do dróg ustalonych w niniejszym rozdziale;
 - 28) dopuszcza się budowę budynków garażowych lub gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu do granicy zgodnie z przepisami odrębnymi przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy w stosunku do dróg ustalonych w niniejszym rozdziale;
 - 29) dopuszcza się podział i łączenie nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej odpowiadającej parametrom ustalonym w niniejszym rozdziale oraz zgodnie z ustaleniami rozdziału 9 dotyczącym zasad podziału nieruchomości.

§ 27.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, poza niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizowania zabudowy działalności usługowej w odrębnych obiektach;
- 3) lokalizowania zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 4) budowy oddzielnych budynków przeznaczonych w całości na cele usługowe lub budynków przeznaczonych w części większej niż 30% na cele usługowe, a także adaptacji na cele usługowe budynków o innym przeznaczeniu jeśli spowoduje to przekroczenie podanej wielkości;
- 5) sytuowania na działce budowlanej wyłącznie obiektu gospodarczego lub garażowego jeśli projekt zagospodarowania terenu nie obejmuje jednocześnie realizacji budynku mieszkalnego;
- 6) budowy dachów jednospadowych z wyjątkiem dachów budynków usytuowanych w granicy działek, budowy dachów o różnym spadku przeciwległych połaci dachowych lub z uskokiem w kalenicy, a także stosowania schodkowo ukształtowanych ścian attykowych;
- 7) wykonywania elewacji w kolorach ostrych i rażących, zbyt jaskrawych w stosunku do otoczenia;
- 8) stosowania płyt falistych, blachy falistej, trapezowej lub płyt warstwowych typu „płyta obornicka” w elewacji obiektów oraz na pokrycie dachu;
- 9) podpiwniczenia budynków gospodarczych i garażowych;
- 10) budowy ogrodzeń od strony ulic z prefabrykowanych przęseł betonowych, płyt falistych, blachy pełnej i materiałów odpadowych;
- 11) wtórnych podziałów nieruchomości zabudowanych, jeśli podział nieruchomości spowoduje że ustalone dla działek budowlanych na danym terenie nieprzekraczalne wskaźniki i parametry zabudowy zostaną przekroczone na skutek podziału;
- 12) budowy budynków w granicy działki w przypadku gdy graniczy ona z terenami przeznaczonymi pod drogi publiczne, ogólnodostępne drogi pieszo – jezdne i pieszo – rowerowe, zieleń, na inne cele publiczne a także z działkami wydzielanymi pod dogi wewnętrzne.

Rozdział 12.

MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Szczegółowe warunki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia i zakazy.

§ 28.

1. Na terenach oznaczonych symbolami: **7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa nieuciążliwa,Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa mogą występować na działce budowlanej samodzielnie jako jedna z tych funkcji lub jako obie funkcje jednocześnie.
2. Na terenach oznaczonych symbolami: **9MN/U, 10MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 23MN/U** oprócz przeznaczenia określonego w ust. 1, wprowadza się dodatkowo jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - wybrane rodzaje zabudowy usługowej, wymienione § 29 p. 4 niniejszego rozdziału, przeznaczone na realizację przedsięwzięć mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, po spełnieniu wymagań z zakresu ochrony środowiska określonych w decyzji środowiskowej;
 - zabudowę magazynową stanowiącą nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy na działce budowlanej.

§ 29.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN/U** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej można lokalizować budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe lub budynki o funkcji łączonej mieszkaniowo – usługowej lub usługowo – mieszkaniowej oraz budynki garażowe, gospodarcze lub gospodarczo – garażowe i obiekty towarzyszące
- 2) budynek mieszkalny jednorodzinny można realizować jako samodzielny lub połączony z budynkiem usługowym, garażowym lub gospodarczym
- 3) na każdej działce budowlanej obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

	Rodzaj ustalenia	Wartość liczbowa
1	Minimalna powierzchnia działki budowlanej	800 m ²
2	Minimalna szerokość działki budowlanej	20 m
3	Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej	nie więcej niż 0,30
4	Wskaźnik intensywności zabudowy	nie więcej niż 0,50
5	Udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej	nie mniej niż 30 %
6	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, usługowego lub o funkcji łączonej	2
7	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego lub garażowego	1 plus ewentualne poddasze nieużytkowe

8	Maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, usługowego lub o funkcji łączonej	9,50 m
9	Maksymalna wysokość budynku gospodarczego lub garażowego towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	6,50 m
10	Maksymalna wysokość budynku gospodarczego lub garażowego towarzyszących zabudowie zagrodowej	8,50 m
11	Spadek głównych połaci dachowych budynku mieszkalnego lub o funkcji łączonej	23 – 45°
12	Spadek głównych połaci dachowych budynku usługowego	23 - 45° lub dach płaski
13	Spadek głównych połaci dachowych budynku gospodarczego lub garażowego	12 – 45° lub dach płaski

- 4) na terenach określonych w § 28 ust. 2, na działkach o powierzchni co najmniej 1600m², dopuszcza się realizację następujących rodzajów usług: stacje obsługi i warsztaty samochodowe, stacje obsługi lub remontu sprzętu budowlanego i rolniczego składające się z maksymalnie 3 stanowisk obsługi, stolarnie i warsztaty ślusarskie do 4 zatrudnionych na jednej zmianie z wyłączeniem pracy i obsługi transportowej w porze nocnej
- 5) budynki na działce należy sytuować z uwzględnieniem następujących nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) w odległości 5m od granicy pasa drogowego dróg publicznych klasy KD-D i KD-L,
 - b) w odległości 4 m od granicy pasa drogowego dróg publicznych klasy KD-PJ i ogólnodostępnych dróg pieszo – rowerowych KD-PR,
 - c) w odległości 30m od granicy pasa drogowego drogi wojewódzkiej klasy G stanowiącej obwodnicę miasta (droga poza granicami planu),
 - d) w odległości 4 m od granicy pasa drogowego dróg wewnętrznych, jeśli takie zostaną wyznaczone;
- 5) dla budynków o funkcji podstawowej projektowanych na terenach 7MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 18MN/U, ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 5 m od granicy pasa drogowego dróg publicznych klasy KD-D i KD-L, przy czym budynek można usytuować także w odsunięciu od obowiązującej linii zabudowy, lecz na odległość nie większą niż 2m;
- 6) jeśli na działce ustalono obowiązującą linię zabudowy, dotyczy ona budynku o funkcji podstawowej dla danego terenu, jeśli na działce usytuowane zostaną dwa budynki o funkcji podstawowej, np. jeden o funkcji mieszkaniowej a drugi o funkcji usługowej, obowiązującą linię zabudowy należy odnosić do co najmniej jednego z tych budynków;
- 7) ustalone w planie linie zabudowy dotyczą budynków projektowanych a także budynków istniejących w przypadku ich rozbudowy lub nadbudowy;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona w odległości 4 m i 5 m od granic pasa drogowego, dotyczy także stałych elementów budynku posadowionych trwale na gruncie, takich jak podesty i schody wejściowe, wiatrołapy, ganki, kolumny, podcienia oraz tarasy, natomiast takie elementy budynku jak gzymsy, okapy lub balkony mogą zmniejszać tę odległość o nie więcej niż 0,8m, analogiczną zasadę należy stosować w przypadku obowiązującej linii zabudowy;

- 9) budynek gospodarczy lub garażowy nie mogą być usytuowane bliżej frontowej granicy działki niż budynek mieszkalny lub usługowy, chyba że stanowią część budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 10) na jednej działce budowlanej suma powierzchni zabudowy budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych a kubatura łączna nie może przekraczać 50% kubatury budynków mieszkalnych i usługowych;
- 11) budynek gospodarczy lub garażowy nie mogą być wyższe niż budynek mieszkalny lub usługowy na tej samej działce budowlanej;
- 12) dachy budynków mieszkalnych lub mieszkalno – usługowych należy realizować jako dwuspadowe, lub wielospadowe i kryć dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach zbliżonych do dachówki naturalnej: ceglastym, czerwonym lub brązowym, dopuszcza się także pokrycie w kolorze grafitowym lub zgaszonej zieleni;
- 13) dachy budynków usługowych należy realizować jako dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie, pokrycie jak w ustaleniach dla budynków mieszkalnych, lub papą w przypadku dachów płaskich;
- 14) na jednym budynku mieszkalnym lub usługowym spadek głównych przeciwnieległych połąci dachowych dachu spadowego musi być jednakowy;
- 15) dachy budynków gospodarczych i garażowych należy realizować jako spadowe lub płaskie, pokrycie jak w ustaleniach dla budynków mieszkalnych, lub papą;
- 16) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych z płaskim dachem typu stropodach, pod warunkiem, że budynek nie będzie rażąco dysharmonijny w stosunku do otoczenia, powierzchnia działki budowlanej nie będzie mniejsza niż 1800m², szerokość działki nie mniejsza niż 30m, a szerokość budynku nie będzie stanowiła więcej niż połowę szerokości działki
- 17) przekrycia płaskie budynków należy realizować jako stropodachy lub stropodachy odwrócone, w tym również jako „dachy zielone”;
- 18) w budynkach nie podpiwniczonych ustala się poziom podłogi parteru nie wyżej niż 50 cm od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku;
- 19) dopuszcza się wykonanie piwnic pod budynkami mieszkalnymi pod warunkiem, że zostaną uwzględnione warunki gruntowo - wodne istniejące w miejscu lokalizacji budynku a poziom podłogi parteru nie przekroczy wysokości 80cm ponad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku;
- 20) wysokość budynków określona jako nieprzekraczalna oraz sposób kształtowania dachu i inne ustalone na działce budowlanej parametry, dotyczą także wiat i innych zadaszeń odpowiednio do ich funkcji;
- 21) przy lokalizowaniu wiat oraz otwartych placów do składowania materiałów należy zachować odległości od granic działki budowlanej jak dla budynków o ile z przepisów odrębnych nie wynika konieczność zachowania większej odległości;
- 22) dla każdej działki budowlanej należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, z uwzględnieniem ustaleń rozdziału 9 dotyczących zasad podziału nieruchomości i rozdziału 10 §24 dotyczących systemów komunikacji;
- 23) inwestor powinien zapewnić w granicach własnego terenu miejsca postojowe z uwzględnieniem ustaleń i wskaźników zawartych w rozdziale 10 §24 dotyczącym systemów komunikacji;
- 24) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 10 oraz odpowiednio do przepisów odrębnych.

- 25) powierzchnię biologicznie czynną działki budowanej należy zagospodarować zielenią trójstopniową, w tym także zielenią zimozieloną, zielen od strony ulicy powinna mieć charakter ozdobny i zawierać nasadzenia z roślin kwitnących;
- 26) ogrodzenie działki od strony ulic i innych przestrzeni publicznych powinny mieć wysokość nie przekraczającą 160 cm i strukturę ażurową o powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 50% powierzchni ogrodzenia;
- 27) działka budowlana powinna mieć cechy geometryczne oraz minimalną powierzchnię ustaloną planem uwzględniając ustalenia szczegółowe dla danego terenu oraz ustalenia zawarte w rozdziale 9 dotyczącym zasad podziału nieruchomości;
- 28) podane parametry należy odnosić do działki budowlanej stanowiącej nieruchomość gruntową składającą się jednej, lub więcej niż jednej działki gruntu, jeśli stanowiąc będą jeden przedmiot własności i zostaną objęte jednym projektem zagospodarowania terenu;
- 29) dopuszcza się działki budowlane o innych cechach geometrycznych, mniejszej szerokości i mniejszej powierzchni niż podano w ustaleniach, lecz wyłącznie dla działek budowlanych istniejących przed wejściem w życie mniejszego planu;
- 30) dopuszcza się podział nieruchomości w celu wydzielenia działki gruntu o mniejszej powierzchni lub mniejszej szerokości niż podano w ustaleniach, o ile zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub w celu wydzielenia drogi wewnętrznej ewentualnie na cele publiczne;
- 31) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu do granicy działki na działkach istniejących o szerokości lub głębokości mniejszej niż 20m oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy w stosunku do dróg ustalonych w niniejszym rozdziale;
- 32) dopuszcza się budowę budynków garażowych lub gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu do granicy zgodnie z przepisami odrębnymi przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy w stosunku do dróg ustalonych w niniejszym rozdziale;
- 33) dopuszcza się podział i łączenie nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej odpowiadającej ustalonym w niniejszym planie parametrom oraz zgodnie z przepisami prawa w zakresie gospodarki nieruchomościami.

§ 30.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN/U** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej i usług uciążliwych z wyjątkiem usług określonych w § 26 p. 2 niniejszego rozdziału
- 2) lokalizowania obiektów i przeznaczenia terenu na cele dystrybucji takich towarów jak: paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 3) lokalizowania nowych obiektów mieszkalnych, a także usług związanych z gastronomią i handlem artykułami żywnościowymi oraz magazynów żywności w strefie ochrony sanitarnej cmentarza;
- 4) sytuowania na działce budowlanej wyłącznie obiektu gospodarczego lub garażowego jeśli projekt zagospodarowania terenu nie obejmuje jednocześnie realizacji budynku odpowiadającego jej przeznaczeniu podstawowemu;
- 5) budowy dachów jednospadowych z wyjątkiem dachów budynków usytuowanych w granicy działek, budowy dachów o różnym spadku przeciwległych połaci dachowych lub z uskokiem w kalenicy, a także stosowania schodkowo ukształtowanych ścian attykowych;

- 6) wykonywania elewacji w kolorach ostrych, rażących, zbyt jaskrawych w stosunku do otoczenia z wyjątkiem elementów służących reklamie;
- 7) stosowania blachy falistej, trapezowej lub płyt warstwowych typu „płyta obornicka” w elewacji oraz na pokrycie dachu budynków mieszkalnych i usługowych;
- 8) podpiwniczenia budynków gospodarczych i garażowych;
- 9) budowy ogrodzeń od strony ulic z prefabrykowanych przęseł betonowych i materiałów odpadowych;
- 10) wykonywania podziałów geodezyjnych nieruchomości zabudowanych, jeśli podział nieruchomości spowoduje, że ustalone dla danego terenu nieprzekraczalne wskaźniki i parametry zabudowy zostaną przekroczone na skutek tego podziału;
- 11) budowy budynków w granicy działki w przypadku gdy graniczy ona z terenami przeznaczonymi pod drogi publiczne, ogólnodostępne drogi pieszo – jezdne i pieszo – rowerowe, zieleni, na inne cele publiczne a także z działkami wydzielanymi pod dogi wewnętrzne.

Rozdział 13.

MR/MN/U - tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

Szczegółowe warunki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia i zakazy.

§ 31.

Na terenach oznaczonych symbolami **24MR/MN/U**, **25MR/MN/U** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie ogrodniczym, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa nieuciążliwa,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa mogą występować na działce budowlanej samodzielnie jako jedna z tych funkcji lub jako obie funkcje jednocześnie,
- zabudowa zagrodowa w gospodarstwie ogrodniczym może występować na działce budowlanej samodzielnie jako jedna funkcja lub jako połączona z zabudową usługową.

§ 32.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MR/MN/U** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej można lokalizować budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe lub budynki o funkcji łączonej mieszkalno – usługowej oraz budynki garażowe, gospodarcze lub gospodarczo – garażowe i obiekty towarzyszące
- 2) na terenach zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem ogrodniczym można lokalizować budynki mieszkalne, budynki usługowe lub budynki o funkcji łączonej mieszkalno – usługowej oraz budynki garażowe, gospodarcze, gospodarczo – garażowe, składy i magazyny do przechowywania produktów rolnych i obiekty towarzyszące
- 3) jako zabudowę zagrodową należy traktować zabudowę siedliska rolniczego związanego z gospodarstwem rolno - ogrodniczym obejmującego jedną lub więcej niż jedną nieruchomość gruntową, znajdującym się w całości na terenie objętym planem lub częściowo poza nim o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha

- 4) budynek mieszkalny można realizować jako samodzielny lub połączony z budynkiem usługowym, garażowym lub gospodarczym
- 5) na każdej działce budowlanej obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

	Rodzaj ustalenia	Wartość liczbowa
1	Minimalna powierzchnia działki budowlanej	800 m ²
2	Minimalna szerokość działki budowlanej	20 m
3	Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej	nie więcej niż 0,30
4	Wskaźnik intensywności zabudowy	nie więcej niż 0,50
5	Udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej	nie mniej niż 30 %
6	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, usługowego lub o funkcji łączonej	2
7	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego lub garażowego	1 plus ewentualne poddasze nieużytkowe
8	Maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, usługowego lub o funkcji łączonej	9,50 m
9	Maksymalna wysokość budynku gospodarczego lub garażowego	6,50 m
10	Spadek głównych połaci dachowych budynku mieszkalnego lub o funkcji łączonej	23 – 45°
11	Spadek głównych połaci dachowych budynku usługowego	23 - 45° lub dach płaski
12	Spadek głównych połaci dachowych budynku gospodarczego lub garażowego	12 – 45° lub dach płaski

- 6) budynki na działce należy sytuować z uwzględnieniem następujących nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) w odległości 5m od granicy pasa drogowego dróg publicznych klasy KD-D i KD-L,
 - b) w odległości 4 m od granicy pasa drogowego dróg wewnętrznych, jeśli takie zostaną wyznaczone;
- 7) ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budynków projektowanych a także budynków istniejących w przypadku ich rozbudowy lub nadbudowy;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona w odległości 5 m od granicy pasa drogowego dróg publicznych, dotyczy także stałych elementów budynku posadowionych trwale na gruncie, takich jak podesty i schody wejściowe, wiatrołapy, ganki, kolumny, podcienia oraz tarasy;
- 9) budynek gospodarczy lub garażowy nie mogą być usytuowane bliżej frontowej granicy działki niż budynek mieszkalny lub usługowy, chyba że stanowią część budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 10) na jednej działce budowlanej terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej suma powierzchni zabudowy budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych a kubatura łączna nie może przekraczać 50% kubatury budynków mieszkalnych i usługowych;

- 11) ograniczenie powierzchni zabudowy i kubatury budynków gospodarczych, nie dotyczy zabudowy zagrodowej;
- 12) budynek gospodarczy lub garażowy nie mogą być wyższe niż budynek mieszkalny lub usługowy na tej samej działce budowlanej;
- 13) dachy budynków mieszkalnych lub mieszkalno – usługowych należy realizować jako dwuspadowe lub wielospadowe i kryć dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach zbliżonych do dachówki naturalnej: ceglastym, czerwonym lub brązowym, dopuszcza się także pokrycie w kolorze grafitowym lub zgaszonej zieleni;
- 14) dachy budynków usługowych należy realizować jako dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie, pokrycie jak w ustaleniach dla budynków mieszkalnych, lub papą w przypadku dachów płaskich;
- 15) na jednym budynku mieszkalnym lub usługowym spadek głównych przeciwnieległych połaci dachowych musi być jednakowy;
- 16) dachy budynków gospodarczych i garażowych należy realizować jako spadowe lub płaskie, pokrycie jak w ustaleniach dla budynków mieszkalnych, lub papą;
- 17) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych z płaskim dachem typu stropodach, pod warunkiem, że budynek nie będzie rażąco dysharmonijny w stosunku do otoczenia, powierzchnia działki budowlanej nie będzie mniejsza niż 1800m², szerokość działki nie mniejsza niż 30m, a szerokość budynku nie będzie stanowiła więcej niż połowę szerokości działki;
- 18) przekrycia płaskie budynków należy realizować jako stropodachy lub stropodachy odwrócone, w tym również jako „dachy zielone”;
- 19) w budynkach nie podpiwniczonych ustala się poziom podłogi parteru nie wyżej niż 50 cm od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku;
- 20) dopuszcza się wykonanie piwnic pod budynkami mieszkalnymi pod warunkiem, że zostaną uwzględnione warunki gruntowo - wodne istniejące w miejscu lokalizacji budynku a poziom podłogi parteru nie przekroczy wysokości 80cm ponad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku;
- 21) wysokość budynków określona jako nieprzekraczalna oraz sposób kształtowania dachu i inne ustalone na działce budowlanej parametry, dotyczą także wiat i innych zadaszeń odpowiednio do ich funkcji;
- 22) wymagania dotyczące spadku i pokrycia dachu nie dotyczą szklarni;
- 23) inwestor powinien zapewnić w granicach własnego terenu miejsca postojowe z uwzględnieniem ustaleń i wskaźników zawartych w rozdziale 10 §24;
- 24) dla każdej działki budowlanej należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, z uwzględnieniem ustaleń rozdziału 9 dotyczących zasad podziału nieruchomości i rozdziału 10 §24 dotyczących systemów komunikacji;
- 25) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 10 oraz odpowiednio do przepisów odrębnych;
- 26) powierzchnię biologicznie czynną działki budowanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowie usługowej należy zagospodarować zielenią trójstopniową, w tym także zielenią zimozieloną, zieleń od strony ulicy powinna mieć charakter ozdobny i zawierać nasadzenia z roślin kwitnących;
- 27) powierzchnię biologicznie czynną działki w zabudowie zagrodowej należy zagospodarować uprawami ogrodniczymi i sadowniczymi oraz zielenią, zieleń od strony ulicy powinna mieć charakter ozdobny i zawierać nasadzenia z roślin kwitnących;

- 28) ogrodzenie działki od strony ulic i innych przestrzeni publicznych powinny mieć wysokość nie przekraczającą 160 cm i strukturę ażurową o powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 50% powierzchni ogrodzenia;
- 29) działka budowlana powinna mieć cechy geometryczne oraz minimalną powierzchnię ustaloną planem uwzględniając ustalenia szczegółowe dla danego terenu oraz ustalenia zawarte w przepisach ogólnych;
- 30) podane parametry działki budowlanej należy odnosić do działek stanowiących nieruchomość gruntową składającą się z jednej, lub więcej niż jednej działki gruntu, jeśli stanowiąc będą jeden przedmiot własności i zostaną objęte jednym projektem zagospodarowania terenu;
- 31) dopuszcza się podział nieruchomości w celu wydzielenia działki gruntu o mniejszej powierzchni lub mniejszej szerokości niż podano w ustaleniach, o ile zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub w celu wydzielenia drogi wewnętrznej ewentualnie na cele publiczne;
- 32) dopuszcza się budowę budynków garażowych lub gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu do granicy zgodnie z przepisami odrębnymi przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy w stosunku do dróg ustalonych w niniejszym rozdziale;
- 33) dopuszcza się podział i łączenie nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej odpowiadającej ustalonym w niniejszym planie parametrom oraz zgodnie z przepisami prawa w zakresie gospodarki nieruchomościami;

§ 33.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MR/MN/U** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych;
- 2) lokalizowania działalności produkcyjnej, o ile nie jest związana z produkcją rolną, oraz dystrybucji takich towarów jak: paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 3) tymczasowego zagospodarowania i zabudowy terenów za wyjątkiem budowy obiektów służących realizacji przeznaczenia podstawowego, na okres użytkowania do 2 lat;
- 4) budowy dachów jednospadowych z wyjątkiem dachów budynków usytuowanych w granicy działek, budowy dachów o różnym spadku przeciwległych połaci dachowych lub z uskokiem w kalenicy, a także stosowania schodowo ukształtowanych ścian attykowych;
- 5) wykonywania elewacji w kolorach ostrych, rażących, zbyt jaskrawych w stosunku do otoczenia;
- 6) stosowania blachy falistej, trapezowej lub płyt warstwowych typu „płyta obornicka” w elewacji oraz na pokrycie dachu budynków mieszkalnych;
- 7) podpiwniczenia budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) budowy ogrodzeń od strony ulic z prefabrykowanych przęseł betonowych i materiałów odpadowych;
- 9) wykonywania podziałów geodezyjnych nieruchomości zabudowanych, jeśli podział nieruchomości spowoduje, że ustalone dla danego terenu nieprzekraczalne wskaźniki i parametry zabudowy zostaną przekroczone na skutek tego podziału;
- 10) budowy budynków w granicy działki w przypadku gdy graniczy ona z terenami przeznaczonymi pod drogi publiczne, ogólnodostępne drogi pieszo – jezdne i pieszo – rowerowe, zieleni, na inne cele publiczne a także z działkami wydzielanymi pod dogi wewnętrzne.

Rozdział 14.
U - tereny zabudowy usługowej
Szczegółowe warunki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia i zakazy.

§ 34.

1. Na terenach oznaczonych symbolami **26U, 27U, 28U, 29U, 30U** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
 - przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa magazynowa stanowiąca nie więcej niż 70% powierzchni zabudowy na działce budowlanej;
 - przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa produkcyjna stanowiąca nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków i zajmująca do 30 % powierzchni zabudowy na działce budowlanej,
 - przeznaczenie dopuszczalne: lokal mieszkalny na potrzeby własne lub jako mieszkanie służbowe.
2. Na terenach oznaczonych symbolami **26U, 27U, 28U, 29U, 30U** nie przewiduje się zabudowy mieszkaniowej jako funkcji występującej samodzielnie na działce.

§ 35.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **U** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach zabudowy usługowej można lokalizować budynki usługowe, biurowe, lub budynki o funkcji łączonej usługowo – produkcyjne i budynki towarzyszące: składowo – magazynowe, garażowe, gospodarcze oraz inne obiekty towarzyszące związane z funkcją terenu;
- 2) na cele nieuciążliwej działalności produkcyjnej można przeznaczyć nie więcej niż 30% łącznej powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej;
- 3) w budynku usługowym lub biurowym można zlokalizować lokal mieszkalny na potrzeby własne lub jako mieszkanie służbowe w ilości nie więcej niż jeden lokal na działce budowlanej;
- 4) na każdej działce budowlanej obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

	Rodzaj ustalenia	Wartość liczbowa
1	Minimalna powierzchnia działki budowlanej	600 m ²
2	Minimalna szerokość działki budowlanej	20 m
3	Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej	nie więcej niż 0,40
4	Wskaźnik intensywności zabudowy	nie więcej niż 0,70
5	Udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej	nie mniej niż 20 %
6	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku usługowego lub o funkcji łączonej	2
7	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku składowo – magazynowego, gospodarczego lub garażowego	1 plus ewentualne poddasze nieużytkowe
8	Maksymalna wysokość budynku usługowego lub o funkcji łączonej	9,50 m

9	Maksymalna wysokość budynku gospodarczego lub garażowego	6,50 m
10	Spadek głównych połaci dachowych budynku usługowego lub o funkcji łączonej	23 - 45° lub dach płaski
11	Spadek głównych połaci dachowych budynków składowo – magazynowych, garażowych lub gospodarczych	12 – 45° lub dach płaski

- 2) budynki na działce należy sytuować z uwzględnieniem następujących nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) w odległości 5m od granicy pasa drogowego dróg publicznych klasy KD-D i KD-L,
 - b) w odległości 4 m od granicy pasa drogowego dróg publicznych klasy KD-PJ i ogólnodostępnych dróg pieszo – rowerowych KD-PR,
 - c) w odległości 20m od granicy pasa drogowego drogi wojewódzkiej klasy G stanowiącej obwodnicę miasta (droga poza granicami planu),
 - d) w odległości 4 m od granicy pasa drogowego dróg wewnętrznych, jeśli takie zostaną wyznaczone;
- 3) ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budynków projektowanych a także budynków istniejących w przypadku ich rozbudowy lub nadbudowy;
- 4) stałe elementy budynku usługowego posadowione trwale na gruncie, takie jak tarasy, podesty i schody wejściowe, słupy, kolumny, podcienia mogą zmniejszać nieprzekraczalną linię zabudowy w stosunku do frontowej granicy działki o nie więcej niż 1 m;
- 5) dachy budynków usługowych należy realizować jako dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie, pokrycie dachów spadowych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach zbliżonych do dachówki naturalnej: ceglastym, czerwonym lub brązowym, dopuszcza się także pokrycie w kolorze grafitowym lub zgaszonej zieleni;
- 6) na jednym budynku spadek głównych przeciwległych połaci dachowych dachu spadowego musi być jednakowy;
- 7) dachy budynków towarzyszących należy realizować jako spadowe lub płaskie, pokrycie jak w ustaleniach dla budynków usługowych;
- 8) przekrycia płaskie budynków należy realizować jako stropodachy lub stropodachy odwrócone, w tym również jako „dachy zielone”;
- 9) ustala się poziom podłogi parteru nie wyżej niż 50 cm od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku;
- 10) dopuszcza się wykonanie piwnic pod budynkami usługowymi pod warunkiem, że zostaną uwzględnione warunki gruntowo - wodne istniejące w miejscu lokalizacji budynku a poziom podłogi parteru nie przekroczy wysokości 50cm ponad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku;
- 11) należy zapewnić dostęp osób niepełnosprawnych do pomieszczeń ogólnodostępnych w budynku usługowym;
- 12) wysokość budynków określona jako nieprzekraczalna oraz sposób kształtowania dachu i inne ustalone na działce budowlanej parametry, dotyczą także wiat i innych zadaszeń odpowiednio do ich funkcji;
- 13) inwestor powinien zapewnić w granicach własnego terenu miejsca postojowe z uwzględnieniem ustaleń i wskaźników zawartych w rozdziale 10 §24 dotyczącym systemów komunikacji;
- 14) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 10 oraz odpowiednio do przepisów odrębnych.

- 15) powierzchnię biologicznie czynną działki budowanej należy zagospodarować zielenią trójstopniową, w tym także zielenią zimozieloną, zielenią od strony ulicy powinna mieć charakter ozdobny i zawierać nasadzenia z roślin kwitnących;
- 16) ogrodzenie działki od strony ulic i innych przestrzeni publicznych powinny mieć wysokość nie przekraczającą 160 cm i strukturę ażurową o powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 50% powierzchni ogrodzenia;
- 17) działka budowlana powinna mieć cechy geometryczne oraz minimalną powierzchnię ustaloną planem uwzględniając ustalenia szczegółowe dla danego terenu oraz ustalenia zawarte w rozdziale 9 dotyczącym zasad podziału nieruchomości;
- 18) podane parametry należy odnosić do działki budowlanej stanowiącej nieruchomość gruntową składającą się z jednej, lub więcej niż jednej działki gruntu, jeśli stanowiąc będą jeden przedmiot własności i zostaną objęte jednym projektem zagospodarowania terenu;
- 19) dopuszcza się działki budowlane o innych cechach geometrycznych, mniejszej szerokości i mniejszej powierzchni niż podano w ustaleniach, lecz wyłącznie dla działek budowlanych istniejących przed wejściem w życie mniejszego planu;
- 20) dopuszcza się podział nieruchomości w celu wydzielenia działki gruntu o mniejszej powierzchni lub mniejszej szerokości niż podano w ustaleniach, o ile zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub w celu wydzielenia drogi wewnętrznej ewentualnie na cele publiczne;
- 21) dopuszcza się budowę budynków garażowych lub gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu do granicy zgodnie z przepisami odrębnymi przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy w stosunku do dróg ustalonych w niniejszym rozdziale;
- 22) dopuszcza się podział i łączenie nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej odpowiadającej ustalonym w niniejszym planie parametrom oraz zgodnie przepisami prawa w zakresie gospodarki nieruchomościami.

§ 36.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **U** obowiązuje zakaz:

- 1) budowy dachów jednospadowych z wyjątkiem dachów budynków usytuowanych w granicy działek, budowy dachów o różnym spadku przeciwległych połaci dachowych lub z uskokiem w kalenicy, a także stosowania schodowo ukształtowanych ścian attykowych;
- 2) wykonywania elewacji w kolorach ostrych, rażących, zbyt jaskrawych w stosunku do otoczenia z wyjątkiem akcentów kolorystycznych służących reklamie;
- 3) stosowania blachy falistej, trapezowej lub płyt warstwowych typu „płyta obornicka” w elewacji oraz na pokrycie dachu budynków o przeznaczeniu podstawowym;
- 4) podpiwniczenia budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) budowy ogrodzeń od strony ulic z prefabrykowanych przęseł betonowych i materiałów odpadowych;
- 6) wykonywania podziałów geodezyjnych nieruchomości zabudowanych, jeśli podział nieruchomości spowoduje, że ustalone dla danego terenu nieprzekraczalne wskaźniki i parametry zabudowy zostaną przekroczone na skutek tego podziału;
- 7) budowy budynków w granicy działki w przypadku gdy graniczy ona z terenami przeznaczonymi pod drogi publiczne, ogólnodostępne drogi pieszo – jezdne i pieszo – rowerowe, zielenią, na inne cele publiczne a także z działkami wydzielanymi pod dogi wewnętrzne.

Rozdział 15.

U/P - tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Szczegółowe warunki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia i zakazy.

§ 37.

1. Na terenach oznaczonych symbolami **31 U/P** ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjna oraz składowo – magazynowa,
 - przeznaczenie dopuszczalne: lokal mieszkalny na potrzeby własne lub jako mieszkanie służbowe.
2. Na terenach oznaczonych symbolami **31 U/P** nie przewiduje się zabudowy mieszkaniowej jako funkcji występującej samodzielnie na działce.

§ 38.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **U/P** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowo - magazynowej można lokalizować budynki usługowe, biurowe, produkcyjne, składowe, magazynowe lub budynki o funkcji łączonej, a także budynki garażowe, gospodarcze oraz inne obiekty towarzyszące związane z funkcją terenu
- 2) w budynku usługowym lub biurowym można zlokalizować lokal mieszkalny na potrzeby własne lub jako mieszkanie służbowe w ilości nie więcej niż jeden lokal na działce budowlanej
- 3) na każdej działce budowlanej obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

	Rodzaj ustalenia	Wartość liczbowa
1	Minimalna powierzchnia działki budowlanej	2000 m ²
2	Minimalna szerokość działki budowlanej	25 m
3	Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej	nie więcej niż 0,40
4	Wskaźnik intensywności zabudowy	nie więcej niż 0,70
5	Udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej	nie mniej niż 25 %
6	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, produkcyjnego, składowo – magazynowego lub o funkcji łączonej	2
7	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego lub garażowego	1 plus ewentualne poddasze nieużytkowe
8	Maksymalna wysokość budynku usługowego produkcyjnego, składowo – magazynowego lub o funkcji łączonej	12,00 m
9	Maksymalna wysokość budynku gospodarczego lub garażowego	6,50 m
10	Spadek głównych połaci dachowych budynków usługowych, produkcyjnych, składowo – magazynowych, garażowych lub gospodarczych	12 – 45° lub dach płaski

- 4) budynki na działce należy sytuować z uwzględnieniem następujących nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) w odległości 5m od granicy pasa drogowego dróg publicznych klasy KD-D i KD-L,
 - b) w odległości 10m od granicy pasa drogowego drogi wojewódzkiej klasy G stanowiącej obwodnicę miasta (droga poza granicami planu),
 - c) w odległości 4 m od granicy pasa drogowego dróg wewnętrznych, jeśli takie zostaną wyznaczone
- 5) ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budynków projektowanych a także budynków istniejących w przypadku ich rozbudowy lub nadbudowy;
- 6) dachy budynków należy realizować jako dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie
- 7) na jednym budynku spadek głównych przeciwległych połaci dachowych dachu spadowego musi być jednakowy;
- 8) ustala się poziom podłogi parteru nie wyżej niż 50 cm od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku;
- 9) należy zapewnić dostęp osób niepełnosprawnych do pomieszczeń ogólnodostępnych w budynku usługowym;
- 10) wysokość budynków określona jako nieprzekraczalna oraz sposób kształtowania dachu i inne ustalone na działce budowlanej parametry, dotyczą także wiat i innych zadaszeń odpowiednio do ich funkcji;
- 11) inwestor powinien zapewnić w granicach własnego terenu miejsca postojowe z uwzględnieniem ustaleń i wskaźników zawartych w rozdziale 10 dotyczącym systemów komunikacji;
- 12) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 10 oraz odpowiednio do przepisów odrębnych.
- 13) zjazdy na działkę z dróg publicznych należy realizować zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;
- 14) powierzchnię biologicznie czynną działki budowanej należy zagospodarować zielenią trójstopniową o charakterze ozdobnym i izolacyjnym, w tym także zielenią zimozieloną, wzdłuż granic działki od strony obwodnicy należy wprowadzić zieleń szpalerową;
- 15) ogrodzenie działki od strony ulic i innych przestrzeni publicznych powinny mieć wysokość nie przekraczającą 180 cm i strukturę ażurową o powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 10% powierzchni ogrodzenia wliczając w to bramy i furtki;
- 16) działka budowlana powinna mieć cechy geometryczne oraz minimalną powierzchnię ustaloną planem uwzględniając ustalenia szczegółowe dla danego terenu oraz ustalenia zawarte w rozdziale 9 dotyczącym zasad podziału nieruchomości;
- 17) podane parametry należy odnosić do działki budowlanej stanowiącej nieruchomość gruntową składającą się jednej, lub więcej niż jednej działki gruntu, jeśli stanowiąc będą jeden przedmiot własności i zostaną objęte jednym projektem zagospodarowania terenu;
- 18) dopuszcza się działki budowlane o innych cechach geometrycznych, mniejszej szerokości i mniejszej powierzchni niż podano w ustaleniach, lecz wyłącznie dla działek budowlanych istniejących przed wejściem w życie mniejszego planu;
- 19) dopuszcza się podział nieruchomości w celu wydzielenia działki gruntu o mniejszej powierzchni lub mniejszej szerokości niż podano w ustaleniach, o ile

- zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub w celu wydzielenia drogi wewnętrznej ewentualnie na cele publiczne;
- 20) dopuszcza się podział i łączenie nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej odpowiadającej ustalonym w niniejszym planie parametrom oraz zgodnie przepisami prawa w zakresie gospodarki nieruchomościami.

§ 39.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **U/P** obowiązuje zakaz:

- 1) budowy dachów jednospadowych, budowy dachów o różnym spadku przeciwległych połaci dachowych lub z uskokiem w kalenicy, a także stosowania schodowo ukształtowanych ścian attykowych,
- 2) podpiwniczenia budynków gospodarczych i garażowych,
- 3) budowy ogrodzeń od strony ulic z prefabrykowanych przęseł betonowych i materiałów odpadowych,
- 4) wykonywania podziałów geodezyjnych nieruchomości zabudowanych, jeśli podział nieruchomości spowoduje, że ustalone dla danego terenu nieprzekraczalne wskaźniki i parametry zabudowy zostaną przekroczone na skutek tego podziału,
- 5) budowy budynków w granicy działki w przypadku gdy graniczy ona z terenami przeznaczonymi pod drogi publiczne, ogólnodostępne drogi pieszo – jezdne i pieszo – rowerowe, zieleni, na inne cele publiczne a także z działkami wydzielanymi pod dogi wewnętrzne.

Rozdział 16.

US – tereny sportu i rekreacji

Szczegółowe warunki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia i zakazy.

§ 40.

Na terenie oznaczonym symbolem **32US** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: publiczne i ogólnodostępne obiekty i urządzenia o funkcji sportowej i rekreacyjnej z zielenią towarzyszącą
- przeznaczenie uzupełniające: ogólnodostępne usługi turystyczne lub gastronomiczne z dopuszczeniem miejsc noclegowych

§ 41.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **US** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach sportu i rekreacji można lokalizować publiczne oraz ogólnodostępne obiekty i urządzenia o funkcji sportowej i rekreacyjnej oraz budynki i obiekty przeznaczone na cele usług turystycznych lub gastronomicznych z dopuszczeniem miejsc noclegowych jako obiekty towarzyszące funkcji sportowo – rekreacyjnej a także inne obiekty towarzyszące związane z funkcją terenu;
- 2) na każdej działce budowlanej obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

	Rodzaj ustalenia	Wartość liczbowa
1	Minimalna powierzchnia działki budowlanej	4000 m ²
2	Minimalna szerokość działki budowlanej	50 m
3	Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej	nie więcej niż 0,40

4	Wskaźnik intensywności zabudowy	nie więcej niż 0,70
5	Udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej	nie mniej niż 25 %
6	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków służących przeznaczeniu podstawowemu	2 plus ewentualne poddasze
7	Maksymalna wysokość budynków służących przeznaczeniu podstawowemu	12,00 m lub wyższy w przypadku jednej ogólnodostępnej hali sportowej
8	Spadek głównych połaci dachowych budynków służących przeznaczeniu podstawowemu	23 - 45° lub dach płaski lub dach indywidualny w przypadku jednej ogólnodostępnej hali sportowej

- 3) budynki na działce należy sytuować z uwzględnieniem następujących nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) w odległości 5m od granicy pasa drogowego dróg publicznych klasy KD-D i KD-L,
 - b) w odległości 20m od granicy pasa drogowego drogi wojewódzkiej klasy G stanowiącej obwodnicę miasta (droga poza granicami planu),
 - c) w odległości 4 m od granicy pasa drogowego dróg wewnętrznych, jeśli takie zostaną wyznaczone
- 4) dachy budynków należy realizować jako dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie, pokrycie dachów spadowych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach zbliżonych do dachówki naturalnej: ceglastym, czerwonym lub brązowym, dopuszcza się także pokrycie w kolorze grafitowym lub zgaszonej zieleni;
- 5) na jednym budynku spadek głównych przeciwległych połaci dachowych dachu spadowego musi być jednakowy
- 6) przekrycia płaskie budynków należy realizować jako stropodachy lub stropodachy odwrócone, w tym również jako „dachy zielone”;
- 7) dopuszcza się rozwiązania indywidualne w zakresie przekrycia budynku w przypadku budowy ogólnodostępnej hali sportowej;
- 8) ustala się poziom podłogi parteru nie wyżej niż 50 cm od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku;
- 9) należy zapewnić dostęp osób niepełnosprawnych do obiektów i pomieszczeń ogólnodostępnych;
- 10) wysokość budynków określona jako nieprzekraczalna oraz sposób kształtowania dachu i inne ustalone na działce budowlanej parametry, dotyczą także wiat i innych zadaszeń odpowiednio do ich funkcji;
- 11) inwestor powinien zapewnić w granicach własnego terenu miejsca postojowe z uwzględnieniem ustaleń i wskaźników zawartych w rozdziale 10 §24 dotyczącym systemów komunikacji, w przypadku urządzeń i obiektów sportowych niezbędna ilość miejsc postojowych należy określić indywidualnie odpowiednio do wielkości obiektu i przewidywanej ilości uczestników;

- 12) dla każdej działki budowlanej należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, z uwzględnieniem ustaleń rozdziału 9 dotyczących zasad podziału nieruchomości i rozdziału 10 dotyczących systemów komunikacji;
- 13) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 10 oraz odpowiednio do przepisów odrębnych.
- 14) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej należy zagospodarować zielenią ozdobną oraz zielenią o charakterze izolacyjnym;
- 15) ogrodzenie działki od strony ulic i innych przestrzeni publicznych powinny mieć wysokość nie przekraczającą 160 cm i strukturę ażurową o powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 70% powierzchni ogrodzenia;
- 16) działka budowlana powinna mieć cechy geometryczne oraz minimalną powierzchnię ustaloną planem uwzględniając ustalenia szczegółowe dla danego terenu oraz ustalenia zawarte w przepisach ogólnych oraz rozdziale 9;
- 17) dopuszcza się podział nieruchomości w celu wydzielenia działki gruntu o mniejszej powierzchni lub mniejszej szerokości niż podano w ustaleniach, w celu wydzielenia drogi wewnętrznej ewentualnie na cele publiczne związane z infrastrukturą techniczną.

§ 42.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **US** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 2) budowy budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych jako budynków samodzielnych;
- 3) budowy dachów jednospadowych, dachów o różnym spadku przeciwległych połaci dachowych lub z uskokiem w kalenicy, a także stosowania schodowo ukształtowanych ścian attykowych;
- 4) wykonywania elewacji w kolorach ostrych, rażących, zbyt jaskrawych w stosunku do otoczenia z wyjątkiem akcentów kolorystycznych służących reklamie;
- 5) stosowania blachy falistej i trapezowej w elewacji oraz na pokrycie dachu budynków;
- 6) budowy ogrodzeń z prefabrykowanych pręseł betonowych i materiałów odpadowych.

Rozdział 17.

ZP- tereny zieleni towarzyszącej.

Szczegółowe warunki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia i zakazy.

§ 43.

Na terenie oznaczonym symbolem **33ZP, 34ZP, 35ZP, 36ZP, 37ZP, 38ZP** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- teren zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej oraz ciągom komunikacyjnym, o funkcji ozdobnej, rekreacyjnej i izolacyjnej,
- przeznaczenie uzupełniające: obiekty małej architektury, place zabaw, ciągi piesze i rowerowe, urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 44.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZP** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na cele zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej oraz ciągom komunikacyjnym, które należy przeznaczyć na zagospodarowanie zielenią trójstopniową o funkcji ozdobnej, rekreacyjnej i izolacyjnej z możliwością wprowadzenia obiektów małej architektury, urządzenia skwerów, placów zabaw i gier, ciągów pieszych i rowerowych a także urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 90% powierzchni działki;
- 3) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych pod warunkiem nie przekroczenia ustalonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń, przy czym ogrodzenia powinny mieć wysokość nie przekraczającą 160 cm i strukturę ażurową o powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 70% powierzchni ogrodzenia;
- 5) dopuszcza się podziały nieruchomości.

§ 45.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **US** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej z wyjątkiem obiektów małej architektury w postaci kiosków ulicznych oraz obiektów tymczasowych małej gastronomii itp.
- 2) wykonywania obiektów z blachy falistej i trapezowej oraz tzw. płyty obornickiej
- 3) budowy ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych i materiałów odpadowych.

Rozdział 18.

WS/ZP - tereny rowów z pasem zieleni towarzyszącej Szczegółowe warunki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia i zakazy.

§ 46.

Na terenie oznaczonym symbolem **WS/ZP** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- teren rowów oraz zieleni towarzyszącej obiektom melioracji wodnej

§ 47.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **WS/ZP** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu zgodne z obecnym przeznaczeniem jako rowy oraz na cele zieleni towarzyszącej obiektom melioracji wodnej wzdłuż rowu po obu jego stronach,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 99% powierzchni terenu.

§ 48.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **WS/ZP** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania wszelkiej zabudowy z wyjątkiem ciągów infrastruktury technicznej;
- 2) nasadzeń zieleni wysokiej w odległości 1,5 m od rowu po obu jego stronach;

- 3) wprowadzania do rowu nieczyszczonych ścieków i innych substancji szkodliwych dla środowiska wodnego w rozumieniu ustawy Prawo Wodne;
- 4) podejmowania przedsięwzięć utrudniających naturalny spływ wód powierzchniowych oraz zmieniających istniejące stosunki wodne;
- 5) zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rowu w celu jego konserwacji.

Rozdział 19.

KD-L - teren dróg publicznych – droga lokalna; Szczegółowe warunki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia i zakazy.

§ 49.

Na terenie oznaczonym symbolem **KD-L** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- teren dróg publicznych klasy lokalnej

§ 50.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **KD-L** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na pas drogowy drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) wymagania techniczne jak dla ulicy lokalnej zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
- 3) przewiduje się poszerzenie pasa drogowego ulicy Polnej na odcinku od obwodnicy miasta do ulicy Cmentarnej do oraz do skrzyżowania z nowoprojektowaną ulicą KD-L;
- 4) ustala się podstawową szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wynoszącą 14 m, z miejscowymi zwężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu oraz z dostosowaniem do uwarunkowań lokalnych;
- 5) w granicach pasa drogowego oprócz jezdni należy przewidzieć w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań: zjazdy na posesje, chodniki, pasy postojowe, pobocza, ścieżki rowerowe, pas zieleni oraz urządzenia infrastruktury drogowej;
- 6) w granicach pasa drogowego przewiduje się możliwość usytuowania urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi;
- 7) projektowane sieci infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne;
- 8) zabudowa istniejąca w pasie terenu przewidzianym w planie na poszerzenie pasa drogowego, do czasu zmiany przeznaczenia terenu zgodnie z planem, może być użytkowana w sposób dotychczasowy, lecz bez prawa podejmowania nowych przedsięwzięć inwestycyjnych takich jak budowa nowych obiektów budowlanych lub rozbudowa, przebudowa lub nadbudowa obiektów istniejących;
- 9) na skrzyżowaniach pasa drogowego dróg klasy L z drogami klasy D należy stasować naroża ścięte nie mniejsze niż 5 x 5 m z uwzględnieniem wymaganego trójkąta widoczności.

§ 51.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **KD-L** obowiązuje zakaz:

- 1) podziałów nieruchomości niezgodny z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi, za wyjątkiem podziałów porządkujących stan własnościowy dokonywanymi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 2) zmiany sposobu użytkowania terenu na inny niż ustalony planem;

- 3) lokalizowania obiektów budowlanych niezgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenu, obiektów tymczasowych, stawiania ogrodzeń;
- 4) budowy urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieskoordynowany z podstawowym przeznaczeniem terenu.

Rozdział 20.

KD-D - teren dróg publicznych – droga dojazdowa. Szczegółowe warunki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia i zakazy.

§ 52.

Na terenie oznaczonym symbolem **KD-D** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- teren dróg publicznych klasy dojazdowej

§ 53.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **KD-D** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na pas drogowy drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) wymagania techniczne jak dla ulicy dojazdowej zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
- 3) ustala się podstawową szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wynoszącą dla dróg projektowanych 10 m, dla dróg istniejących dopuszcza się mniejszą szerokość z uwagi na istniejące uwarunkowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) przewiduje się zachowanie istniejącej szerokości pasa drogowego ul. Leśnej;
- 5) przewiduje się poszerzenie odcinka pasa drogowego ulic Sienkiewicza – Polna zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) na skrzyżowaniach pasa drogowego dróg klasy D z drogami klasy L należy stasować naroża ścięte nie mniejsze niż 5 x 5 m z uwzględnieniem wymaganego trójkąta widoczności, na skrzyżowaniach istniejących należy dążyć do ich przebudowy z jednoczesnym powiększeniem trójkąta widoczności zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) w granicach pasa drogowego oprócz jezdni należy przewidzieć w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań: zjazdy na posesje, chodniki, miejsca postojowe, pobocza, ścieżki rowerowe, pas zieleni oraz urządzenia infrastruktury drogowej;
- 8) w granicach pasa drogowego przewiduje się możliwość usytuowania urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi;
- 9) projektowane sieci infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne;
- 10) do czasu zmiany przeznaczenia i zagospodarowania terenu zgodnie z planem, tereny przeznaczone pod drogi publiczne mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy;
- 11) zabudowa istniejąca w pasie terenu przewidzianym w planie na poszerzenie pasa drogowego, do czasu zmiany przeznaczenia terenu zgodnie z planem, może być użytkowana w sposób dotychczasowy, lecz bez prawa podejmowania nowych przedsięwzięć inwestycyjnych takich jak budowa nowych obiektów budowlanych, rozbudowa, przebudowa lub nadbudowa obiektów istniejących.

§ 54.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **KD-D** obowiązuje zakaz:

- 1) podziałów nieruchomości niezgodny z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi, za wyjątkiem podziałów porządkujących stan własnościowy dokonywanymi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 2) zmiany sposobu użytkowania terenu na inny niż ustalony planem;
- 3) lokalizowania obiektów budowlanych niezgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenu, obiektów tymczasowych, stawiania ogrodzeń;
- 4) budowy urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieskoordynowany z podstawowym przeznaczeniem terenu.

Rozdział 21.

KD-PJ - teren dróg publicznych – droga pieszo-jezdna.

Szczegółowe warunki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia i zakazy.

§ 55.

Na terenie oznaczonym symbolem **KD-PJ** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- teren dróg publicznych – droga ogólnodostępna pieszo - jezdna

§ 56.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **KD-PJ** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu zgodne ze stanem obecnym, jako drogi publicznej o parametrach technicznych ogólnodostępnego ciągu pieszo – jezdnego o funkcji drogi dojazdowej;
- 2) dla odcinków nowoprojektowanych ustala się podstawową szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wynoszącą 7m, dla dróg istniejących dopuszcza się mniejszą szerokość z uwagi na istniejące uwarunkowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przewiduje się zachowanie istniejącej szerokości pasa drogowego ulic Kwiatowej i Rozwenca;
- 4) na drogach KD-PJ obowiązuje ruch uspokojony;
- 5) w granicach pasa drogowego przewiduje się możliwość usytuowania urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi;
- 6) projektowane sieci infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne;
- 7) zabudowa istniejąca w pasie terenu przewidzianym w planie na poszerzenie pasa drogowego w rejonie skrzyżowania z drogą klasy D, do czasu zmiany przeznaczenia terenu zgodnie z planem, może być użytkowana w sposób dotychczasowy, lecz bez prawa podejmowania nowych przedsięwzięć inwestycyjnych takich jak budowa nowych obiektów budowlanych, rozbudowa, przebudowa lub nadbudowa obiektów istniejących;
- 8) na skrzyżowaniach pasa drogowego dróg KD-PJ z drogą klasy D należy stasować naroża ścięte nie mniejsze niż 3 x 3 m z uwzględnieniem wymaganego trójkąta widoczności, na skrzyżowaniach istniejących należy dążyć do ich przebudowy z jednoczesnym powiększeniem trójkąta widoczności zgodnie z rysunkiem planu.

§ 57.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **KD-PJ** obowiązuje zakaz:

- 1) podziałów nieruchomości niezgodny z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi, za wyjątkiem podziałów porządkujących stan własnościowy dokonywanymi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami;

- 2) zmiany sposobu użytkowania terenu na inny niż ustalony planem;
- 3) lokalizowania obiektów budowlanych niezgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenu, obiektów tymczasowych, stawiania ogrodzeń;
- 4) budowy urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieskoordynowany z podstawowym przeznaczeniem terenu.

Rozdział 22.

KD-PR/IT - teren ogólnodostępnych dróg pieszo – rowerowych oraz urządzeń liniowej infrastruktury technicznej.

Szczegółowe warunki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia i zakazy.

§ 58.

Na terenie oznaczonym symbolem **KD-PR/IT** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe - teren dróg ogólnodostępnych pieszo – rowerowych,
- przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i obiekty liniowej infrastruktury technicznej.

§ 59.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **KD-PR/IT** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na cele dróg pieszo – rowerowych oraz liniowej infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą nie mniej niż 3,5 - 4,5 m z lokalnymi poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w granicach terenu przewiduje się możliwość usytuowania urządzeń i obiektów liniowej infrastruktury technicznej oraz zieleni towarzyszącej i obiektów małej architektury;
- 4) projektowane sieci infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne;
- 5) w miejscach poszerzenia terenu KD-PR/IT powyżej 3,5 m, dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych dostępnych z pasa drogowego drogi KD-D, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z podstawową funkcją terenu.

§ 60.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **KD-PR/IT** obowiązuje zakaz:

- 1) podziałów nieruchomości niezgodny z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi, za wyjątkiem podziałów porządkujących stan własnościowy dokonywanymi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 2) zmiany sposobu użytkowania terenu na inny niż ustalony planem;
- 3) lokalizowania obiektów budowlanych niezgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenu, obiektów tymczasowych, stawiania ogrodzeń;
- 4) budowy urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieskoordynowany z podstawowym przeznaczeniem terenu.

Rozdział 23.

E - tereny elektroenergetyki - stacja transformatorowa.

Szczegółowe warunki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia i zakazy.

§ 61.

Na terenie oznaczonym symbolem **E** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe - teren urządzeń i obiektów elektroenergetyki
- przeznaczenie uzupełniające – zieleń towarzysząca

§ 62.

1. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **E** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się teren stacji transformatorowej oraz liniowej infrastruktury technicznej;
 - 2) teren nie przeznaczony pod zabudowę należy zagospodarować zielenią.
2. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **E** obowiązuje zakaz podejmowania przedsięwzięć kolidujących z ustalonym przeznaczeniem terenu.

Rozdział 24.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania obiektów

§ 63.

1. Do czasu przeznaczenia terenu na cele odpowiadające ustaleniom planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu, jednak bez prawa budowy nowych obiektów o charakterze stałym nie związanych z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu.
2. W stosunku do zabudowy istniejącej, ustala się prawo jej dotychczasowego użytkowania i wykonywania remontów. W przypadku przebudowy, dobudowy, nadbudowy lub rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, należy stosować ustalenia niniejszego planu.
3. Dopuszcza się dla obszaru objętego ustaleniami planu, lokalizowanie w ramach przeznaczenia podstawowego, elementów tymczasowego zagospodarowania terenu w postaci zieleni, obiektów i urządzeń reklamowych, obiektów małej architektury, urządzeń i obiektów towarzyszących funkcji podstawowej ustalonej planem, o ile nie stoi to w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu.
4. Na terenie objętym planem dopuszcza się sytuowanie obiektów tymczasowych nie kolidujących z przeznaczeniem terenu ustalonym planem, w tym małych przenośnych obiektów handlowo - usługowych.
5. Wprowadza się zakaz tymczasowego zagospodarowania i zabudowy terenów na okres użytkowania dłuższy niż 2 lata.
6. Obiekty tymczasowe po zakończeniu ich użytkowania należy zdemontować.

DZIAŁ IV.

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 25.

Ustalenia końcowe

§ 64.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następującej wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych: **KD-L , KD-D, KD – PJ, KD – PR/IT, E, US, ZP, WS-ZP** w wysokości 1 %
- 2) dla terenów oznaczonych: **MN, MN/U, RM/MN/U, U, U/P** w wysokości 20 %

W stosunku do terenów stanowiących własność Gminy Sompolno, opłaty nie nalicza się.

§ 65.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sompolno.

§ 66.

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Miasta Sompolno.

§ 67.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Sompolnie**

Roman Bednarek