

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TULISZKÓW

- uchwała Nr VIII/69/03 Rady Miejskiej w Tuliszkowie z dnia 29 sierpnia 2003 roku, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 156, poz. 2943 z dnia 03 października 2003 roku,
- zmiana uchwały Nr XXV/165/05 Rady Miejskiej w Tuliszkowie z dnia 17 lutego 2005 roku, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 36, poz. 1026 z dnia 24 marca 2005 roku,
- zmiana uchwały Nr IX/51/07 Rady Miejskiej w Tuliszkowie z dnia 12 lipca 2007 roku, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 134, poz. 3035 z dnia 14 września 2007 roku,
- zmiana uchwały Nr XXVIII/205/209 Rady Miejskiej w Tuliszkowie z dnia 2 września 2009 roku, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 184, poz. 3127 z dnia 19 października 2009 roku.

ROZDZIAŁ I USTALENIA OGÓLNE

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Tuliszków.
 - Granice obszaru objętego opracowaniem oznaczono na rysunku planu w skali 1 : 5 000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały, stanowi go załącznik Nr 1 pt. 5 Miasto Tuliszków Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
2. Granice terenów których funkcja ulega zmianie zaznaczono na rysunkach planu:
 - w skali 1:5 000, będących integralną częścią niniejszej uchwały stanowi go do niej załączniki Nr 2 i Nr 4 pt. 5 Miasto Tuliszków Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
 - w skali 1:2 000 będącym integralną częścią niniejszej uchwały stanowi go do niej załącznik Nr 3. pt. 5 Miasto Tuliszków Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
 - w skali 1:1 000 będącym integralną częścią niniejszej uchwały stanowi go do niej załącznik Nr 5. pt. 5 Miasto Tuliszków Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie:
 - a) przeznaczenia terenów na różne funkcje,
 - b) przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,

ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓLNE

§ 2

Przeznaczenie terenów na różne funkcje:

1. Ustala się następujące, według oznaczeń naniesionych na rysunku planu, przeznaczenie terenów pod:

W	ô	wody otwarte, stawy
RZ	ô	urodzajne zielone, tereny rekreacyjne i pastwisk
R	ô	uprawy polowe i ogrodnicze z prawem zabudowy, dozwolona lokalizacja zabudowy rolniczej i urządzeń infrastruktury technicznej
RO	ô	uprawy sadownicze i ogrodnicze z prawem zabudowy, dozwolona lokalizacja zabudowy rolniczej i urządzeń infrastruktury technicznej
RL	ô	lasy w rozumieniu ustawy o lasach

- MR** ô zabudow mieszkaniow i gospodarcz zwi zan z gospodark roln , z mo liwo ci lokalizacji nieuci liwych zak-édów rzemie lniczych oraz nieuci liwych us-ég stanowi cych uzupe-éienie przeznaczenia podstawowego.
- MRJ** ô zabudow mieszkaniow i gospodarcz zwi zan z gospodark roln oraz zabudow mieszkaniow jednorodzin , z mo liwo ci lokalizacji nieuci liwych zak-édów rzemie lniczych oraz nieuci liwych us-ég stanowi cych uzupe-éienie przeznaczenia podstawowego.
- MN** ô zabudow mieszkaniow jednorodzin , z mo liwo ci lokalizacji nieuci liwych us-ég stanowi cych uzupe-éienie przeznaczenia podstawowego.
- MNW - MN/U** *zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywno ci* zabudow mieszkaniow jednorodzin , z mo liwo ci lokalizacji nieuci liwych us-ég stanowi cych uzupe-éienie przeznaczenia podstawowego.
- MN,U** ô zabudow mieszkaniow jednorodzin i nieuci liwe us-égi o charakterze podstawowym.
- MN,TAG** ô zabudow mieszkaniow jednorodzin i nieuci liwej dzia-élnoci gospodarczej.
- MN/TAG** ô zabudow mieszkaniow jednorodzin , z mo liwo ci prowadzenia nieuci liwej dzia-élnoci gospodarczej stanowi cej uzupe-éienie przeznaczenia podstawowego.
- UH** ô zabudow zwi zan z dzia-élnoci us-égow handel detaliczny , z mo liwo ci lokalizacji innych us-ég nieuci liwych z wy-éczeniem zak-édów rzemie lniczych. dozwolona jest lokalizacja mieszka jako uzupe-éienie przeznaczenia podstawowej
- UO** ô zabudow zwi zan z dzia-élnoci o wiatow z dopuszczeniem obiektów sportu, dozwolona jest lokalizacja mieszka jako uzupe-éienie przeznaczenia podstawowego
- UZ** ô zabudow zwi zan z opiek zdrowotn i ochron socjaln , dozwolona jest lokalizacja mieszka jako uzupe-éienie przeznaczenia podstawowego
- UK** ô zabudow zwi zan z dzia-élnoci us-ég kultury i kultu religijnego, dozwolona jest lokalizacja mieszka jako uzupe-éienie przeznaczenia podstawowego
- US** ô zabudow zwi zan ze sportem i rekreacj
- UI** ô zabudow zwi zan z us-égami o charakterze publicznym zapewniaj cymi porz dek, bezpiecze stwo i ochron przeciwpo arow , dozwolona jest lokalizacja mieszka jako uzupe-éienie przeznaczenia podstawowego
- U** ô zabudow zwi zan z us-égami nieuci liwymi o charakterze podstawowym
- A** ô zabudow zwi zan z us-égami administracji
- TAG** ô zabudow zwi zan z dzia-élnoci gospodarcz nieuci liw , dozwolona jest lokalizacja budynków mieszkalnych jako uzupe-éienie przeznaczenia podstawowego
- TAG1** ô zabudow zwi zan z dzia-élnoci gospodarcz uci liw , przemys-éurzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne, sk-édy , magazyny, hurtownie, dozwolona jest lokalizacja zapleczy administracyjno-technicznych lub socjalnych, szkó-épryzak-édowych, zieleni, oraz urz dze infrastruktury technicznej
- RU** ô zabudow zwi zan z urz dzeniami produkcji rolnej, hodowli oraz obs-égi gospodarki rolnej
- ZC** ô cmentarze czynne, dozwolona jest lokalizacja obiektów sakralnych i cmentarnych , parkingów
- ZCn** ô cmentarze nieczynne,
- NO1** ô urz dzenia odprowadzania i oczyszczania cieków, oczyszczalnia cieków
- NO2** ô urz dzenia odprowadzania i oczyszczania cieków, przepompownia cieków

- WZ ô urz dzenia zaopatrzenia w wod , stacja wodoci gowa
- KS ô zabudow zwi zanej z obs eg komunikacji,
- DK ô drog krajow wraz z obiektami towarzyszymi zwi zanymi z eksploatacj oraz obs eg podró nych i pojazdów
- DW ô drog wojewódzk wraz z obiektami towarzyszymi zwi zanymi z eksploatacj oraz obs eg podró nych i pojazdów
- DP ô drog powiatow wraz z obiektami towarzyszymi zwi zanymi z eksploatacj oraz obs eg podró nych i pojazdów
- DG ô drog gminn

Funkcje terenów:

- 1) podstawowa ó oznaczona jest na rysunku zmiany planu jako symbol lub zbiór symboli rozdzielonych przecinkiem, przed uko nikiem,
 - 2) uzupe ciałaj ca ó oznaczona jest na rysunku planu jako symbol funkcji po uko niku. Lokalizacja zabudowy realizowanej w zakresie funkcji uzupe ciałaj cej mo e by dokonana jedynie przy realizacji funkcji podstawowej. Zakaz realizacji budynku w zakresie funkcji uzupe ciałaj cej jako samodzielnej inwestycji na dzie. Przy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupe ciałaj cej, budynek mieszkalny nale y lokalizowa poza stref ewentualnej uci liwo ci prowadzonej dzia cno ci. Standard zamieszkiwania w budynku zapewnia inwestor we w csnym zakresie. Realizacja zabudowy mieszkaniowej nie mo e narusza interesu prawnego lub uprawnie w cicieli s siednich dziek, wynikaj cych z przeznaczenia terenu.
 - 3) wykluczona ó stwarzaj ca zagro enie dla zdrowia ludzi dzia cno produkcyjna i us gowa.
 - 4) Ilekro w Uchwale jest mow o nieuci liwych us gach lub nieuci liwej dzia cno ci gospodarczej- nale y rozumie przedsi wzi cia, których oddzia ywanie nie powoduje przekroczenia standardów jako ci rodowiska, okre lonych przepisami odr bnymi, poza terenem do którego do którego inwestor posiada tytu cprawny.
 - 5) Ilekro w uchwale jest mowa o ilo ci kondygnacji, oznacza to ilo kondygnacji nadziemnych bez uwzgl dnienia poddaszy u ytkowych.
 - 6) Ilekro w uchwale jest mowa o uci liwo ci ó nale y przez to rozumie zjawiska fizyczne lub stan powoduj cy przekroczenie standardów jako ci rodowiska okre lonych w przepisach odr bnych.
2. W ramach zabudowy zwi zanej z okre lon planem funkcj terenu dopuszcza si realizacj obiektów budowlanych w granicy dzieci.
 3. W ramach zabudowy zwi zanej z okre lon planem funkcj terenu dopuszcza si , w celu dostosowania do s siaduj cej zabudowy, realizacj obiektów budowlanych z inn geometri dachu ni okre lono w ustaleniach szczególnych.
 4. Ró nicuj c tereny o ró nych funkcjach lub ró nych zasadach zagospodarowania wskazuje si , które z nich nale do poszczególnych rodzajów terenów podlegaj cych ochronie akustycznej:
 - do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nale : tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane na terenach zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej zwi zanej z produkcj roln wraz z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MRJ, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolem MN, tereny zabudowy mieszkaniowej zwi zanej z obs eg gospodarki le nej zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolem RUL, tereny istniej cej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolem R/RL,
 - do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego nale : tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywno ci zlokalizowane na terenach

- oznaczonych symbolem MNW,
- do terenów zabudowy zagrodowej należą: tereny zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej związane z produkcją rolną zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolem MR, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i hodowlanych zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolem R/RL
 - do terenów mieszkaniowo-usługowych należą: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nieucieliwych usług o charakterze podstawowym (MN,U), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością lokalizacji nieucieliwych usług stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego (MN/U), tereny zabudowy jednorodzinnej i nieucieliwych działalności gospodarczej (MN,TAG), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością prowadzenia nieucieliwych działalności gospodarczej stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego (MN/TAG)
 - do terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży należą: tereny usług o wiaty (UO), tereny usług kultury (UK),
 - do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjne - wypoczynkowe należą: tereny zabudowy letniskowej i rekreacyjnej (ZR) i tereny ogrodów działkowych z zabudową o charakterze rekreacyjnym (ZD),
 - dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na terenach oznaczonych symbolem TAG, UZ,UK, UI, UH, w związku z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, ochrona przed hałasem należy zapewnić poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach,
 - dla szkół przyzakładowych zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem TAG1, ochrona przed hałasem należy zapewnić poprzez stosowanie rozwiązań technicznych, zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.
5. W ramach zabudowy związanej z określonym planem funkcji terenu ustala się konieczność zgłaszania wszelkich obiektów o wysokości równej i większej niż 50,00 m npt przed wydaniem o pozwoleniu na budowę do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP ul. Wirki i Wigury 1C 00-912 Warszawa 65.

ROZDZIAŁ III. UKŁAD KOMUNIKACYJNY § 3

Parametry układu komunikacji kolejowej:

1.1 Droga krajowa DK:

Przeznaczona dla wszystkich użytkowników dróg charakteryzuje się tym, że:

- 1) Posiada dwupasową jezdnię dwukierunkową,
- 2) Ma zapewnione połączenia z drogami publicznymi na skrzyżowaniach
- 3) Krzyżuje się z liniami kolejowymi w różnych poziomach,
- 4) Dostęp do drogi jest częściowo ograniczony zgodnie z ustaleniami § 4.

1.2 Najmniejsza odległość obiektu budowlanego od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu wynosi:

- 1) 10,0 m na terenie zabudowy wsi,
- 2) 25,0 m poza terenem zabudowy.

1.3 Najmniejsza odległość obiektu budowlanego z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu wynosi:

- 1) 50,0 m dla jednokondygnacyjnych budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej,
- 2) 70,0 m dla wielokondygnacyjnych budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej.

2.1 Droga wojewódzka DW:

Przeznaczona dla wszystkich użytkownikó dróg charakteryzuje się tym, że:

- 1) Posiada dwupasow jezdni dwukierunkow ,
- 2) Ma zapewnione połączenia z drogami publicznymi na skrzyżowaniach,
- 3) Dostępność do drogi jest nieograniczona a wydłkow o ograniczona.

2.2 Najmniejsza odległó obiektu budowlanego od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu wynosi:

- 1) 8,0 m na terenie zabudowy wsi,
- 2) 20,0 m poza terenem zabudowy,

3.1 Drogi powiatowe DP:

Przeznaczone dla wszystkich użytkownikó dróg charakteryzuje się tym, że:

- 1) Posiadaj dwupasow jezdni dwukierunkow ,
- 2) Maj zapewnione połączenia z drogami publicznymi na skrzyżowaniach
- 3) Dostępność do drogi jest nieograniczona

3.2 Najmniejsza odległó obiektu budowlanego od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu wynosi:

- 1) 8,0 m na terenie zabudowy wsi,
- 2) 20,0 m poza terenem zabudowy,

4.1 Drogi gminne oznaczone symbolem DG oraz drogi zaliczone do dróg gminnych na podstawie uchwał Rady Miejskiej w Tuliszkowie:

Przeznaczone dla wszystkich użytkownikó dróg charakteryzuje się tym, że:

- 1) Posiadaj dwupasow jezdni dwukierunkow ,
- 2) Maj zapewnione połączenia z drogami publicznymi na skrzyżowaniach
- 3) Dostępność do drogi jest nieograniczona

4.2 Najmniejsza odległó obiektu budowlanego od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu wynosi:

- 1) 6,0 m na terenie zabudowy miasta,
- 2) 15,0 m poza terenem zabudowy,

5.1 Pozostałé drogi i ulice :

Przeznaczone dla wszystkich użytkownikó dróg charakteryzuje się tym, że:

- 1) Posiadaj jezdni dwukierunkow ,
- 2) Maj zapewnione połączenia z drogami publicznymi na skrzyżowaniach
- 3) Dostępność do drogi jest nieograniczona

5.2 Najmniejsza odległó obiektu budowlanego od granicy pasa drogowego wynosi 5 m.

6. Ustala się minimaln szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

droga krajowa - 25m

droga wojewódzka ó 20m

droga powiatowa - 15m

droga gminna - 10m na terenie zabudowanym

- 15m poza terenem zabudowanym lub przeznaczonym pod zabudow .

Dla dróg ustala się do czasu przebudowy drogi utrzymanie granic istniejącego pasa drogowego.

Regulacja granic będzie następować zgodnie z potrzebami przebudowy drogi.

W wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zainwestowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszej szerokości drogi lub ulicy, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych.

Dla drogi wojewódzkiej ustala się do czasu przebudowy drogi utrzymanie granic istniejącego pasa drogowego. Regulacja granic będzie następować zgodnie z potrzebami przebudowy tej drogi.

7. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi, dopuszcza się usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze, w odległości mniejszej niż ustalono w niniejszej uchwale.
8. Odległości określone w § 3 nie obowiązują w przypadku remontu, nadbudowy, rozbudowy oraz innych prac budowlanych związanych z obiektami istniejącymi, jeżeli nie powoduje to zmniejszenia ich odległości od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu.

§ 4

Zasady kształtowania układu komunikacji kolejowej:

1. Zakaz projektowania bezpośrednich zjazdów z działek budowlanych na drogi krajowe i drogi wojewódzkie. Obsługa komunikacyjna działek położonych przy tych drogach wyłącznie poprzez drogi równoległe, powiatowe i gminne,
2. W przypadku realizacji obiektów wymagających wyznaczenia miejsc parkingowych, miejsca te należy zaprojektować na działce inwestora.
3. Zakaz realizacji w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi krajowej i wojewódzkiej.

ROZDZIAŁ IV. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 5

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę odbywa się będzie z rozbudowanej sieci wodociągowej.
2. Odprowadzanie cieków, w tym cieków przemysłowych po podczyszczeniu ich do jakości wymaganej przepisami odrębnymi poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, kolektory grawitacyjne i rurociągi tłoczne do oczyszczalni cieków.

Do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie cieków do bezodpornych atestowanych zbiorników z zapewnieniem ich wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do zlewni cieków przy oczyszczalni,

3. Wody deszczowe z powierzchni dachów oraz terenów zielonych mogą być odprowadzane w sposób nieorganizowany do ziemi w granicach nieruchomości.
4. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, w tym z parkingów, przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi w przypadkach określonych przepisami odrębnymi należy oczyścić do jakości wymaganej tymi przepisami.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie kontynuowane z istniejących lub uzupełnianych, w miarę potrzeb, sieci elektroenergetycznych (w miarę możliwości kablowych) oraz stacji transformatorowych istniejących lub nowo budowanych,
6. Na terenie, gdzie wystąpi zwiększone zapotrzebowanie w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z istniejącej sieci nie będzie możliwe, dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznej odpowiedni do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne. Określenie ostatecznej rozbudowy sieci będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc. W przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych przedsiębiorstwo energetyczne wskaże miejsce pod ich budowę. Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne nie będzie mogło pozyskać wskazanego gruntu dla potrzeb budowy stacji transformatorowej nowe miejsce wskaże Urząd Gminy i Miasta Tuliszków.
7. Dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu na warunkach ustalonych z zarządcą sieci.
8. Niezbędne modernizacje sieci elektroenergetycznych dokonywane będą mogły na terenach ich dotychczasowej lokalizacji a nowe linie elektroenergetyczne należy lokalizować poza pasami drogowymi dróg krajowych i wojewódzkich lub uzyskać zgodę właściwego zarządcy drogi. W uzasadnionych przypadkach zarządcą sieci może zmienić lokalizację modernizowanej sieci.
9. Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.
10. Przyłącza infrastruktury technicznej realizowane będą odpowiednio do potrzeb inwestorów, określonych we wniosku o wydanie warunków przyłączenia składowanych u właściwego zarządcy infrastruktury technicznej.
11. Dla istniejących i nowo budowanych linii elektroenergetycznych ustala się następujące pasy technologiczne w granicach których zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie linii w zakresie emisji pól elektromagnetycznych oraz hałasu :
linia 30 kV ó 7,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,
linia 15 kV ó 5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,
linia 0,4 kV ó 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii.
W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych obowiązuje bezwzględny zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi.
W pasie terenu ochronnego ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków i budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej.
12. W zakresie sieci gazowych ustala się :
Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i po analizie szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia.
Dopuszcza się możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielania terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmiany planu.
Strefy kontrolowane dla gazociągów układowanych w ziemi lub nad ziemią winny być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

13. Trasy infrastruktury technicznej należy projektować w liniach rozgraniczających dróg z wyłączeniem dróg krajowych i wojewódzkich, lub na terenach upraw polowych i ogrodniczych z prawem zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolem R.
14. W przypadku wskich dojazdów do działek może wystąpić konieczność prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny siadujących z tymi dojazdami działek.
15. Parametry techniczne sieci infrastruktury technicznej, oraz szczegółowe ich rozmieszczenie w liniach rozgraniczających dróg, zostaną określone w specjalistycznych opracowaniach branżowych, przygotowywanych do wniosku o pozwolenie na budowę.
16. Zasilanie obiektów budowlanych z sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami projektów zagospodarowania terenów lub działek budowlanych i uzyskiwanymi warunkami zaopatrzenia w poszczególne media, określonymi przez dostawcę w warunkach przyłączeniowych.
17. W przypadku realizacji inwestycji na terenie zmeliorowanym, inwestor zobowiązany jest do przebudowy urządzeń melioracyjnych poza teren inwestycji.
18. Ustala się konieczność zapewnienia dostępu do urządzeń melioracji podstawowych oraz w razie potrzeby ich modernizacji, przebudowy, budowy, odbudowy lub regulacji.
19. Dopuszcza się inne zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej jeżeli wymagają tego warunki terenowe lub względnie techniczne.

ROZDZIAŁ V.

GRANICE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

§ 6

Granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury

1. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zespołów dworsko-pałacowych obowiązują:
 - a/ historyczna parcelacja (zgodnie z zasadą niepodzielności zespołów)
 - b/ zachowanie zabytkowej zieleni,
 - c/ zachowanie zabytkowej zabudowy,
 - d/ podporządkowanie nowych obiektów układowi zabytkowemu w zakresie: lokalizacji, skali i formy,
 - e/ użytkowanie nie kolidujące z historyczną funkcją obiektu.
2. Na terenie cmentarzy objętych ochroną konserwatorską obowiązują:
 - a/ historyczna parcelacja,
 - b/ historyczne rozplanowanie,
 - c/ zachowanie zabytkowej sztuki sepulkralnej i ogrodzenia,
 - d/ zachowanie zabytkowej zieleni
3. Na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego m. Tuliszków obowiązują:
 - a/ historyczne rozplanowanie,
 - b/ historyczna linia zabudowy,
 - c/ historyczna parcelacja (niezależnie od zmiany wymagającej uzgodnienia SOZ)
 - d/ zachowanie zabytkowej zabudowy (obiekty wpisane do rejestru zabytków)
 - e/ zachowanie zabytkowej zieleni
 - f/ zharmonizowanie nowych obiektów (zabudowa uzupełniająca, plombowa) z zabudową zabytkową w zakresie: skali, formy (bryła i artykulacja architektoniczna), materiału, kolorystyki,
 - g/ podporządkowanie nowych elementów wyposażenia ulic i placów (materiał architektura, reklamy, nawierzchnie, oświetlenie itp.) układowi zabytkowemu,

4. Wymagaj uzgodnienia Kierownika Delegatury Służby Ochrony Zabytków w Koninie wszelkie zmiany planowane w obiektach i na obszarach objętych ochroną konserwatorską, takie jak:
 - a/ w odniesieniu do zabudowy i rozbiórki, remonty, przebudowy, rozbudowy, budowy,
 - b/ w odniesieniu do zieleni i wycinki (dotyczy parków wpisanych do rejestru zabytków),
 - c/ podziały geodezyjne,
 - d/ prace ziemne,
 - e/ zmiany sposobu użytkowania,
5. W uzgodnieniu z Kierownikiem Delegatury SOZ w Koninie, dopuszcza się inny sposób użytkowania obiektów objętych ochroną konserwatorską niż ustalono w planie.
6. Przedmioty ochrony:
 1. Układ urbanistyczny
 2. Zespół kości par. p.w. w Wita
 3. Kapliczka z figur Marii Niepokalanie Poczętej, ul. Poznańska
 4. Zespół cmentarz par. rzym-kat.
 5. Cmentarz mojżeszowy (nieczynny)
 6. Zespół dworski
 7. Karczma, pl. Wolności 41
 8. Ul. Brzozowa i dom nr 24
 9. Pl. Floriański i domy nr 1, 4,
 10. Ul. Górna i domy nr 7, 14
 11. Ul. 1 Maja i domy nr 1, 13
 12. Ul. Mickiewicza i domy nr 8, 10, 16, 20, 22, 24, 26
 13. Ul. Ogrodowa i dom nr 25
 14. Ul. Powstańców Styczniowych i domy nr 8, 9/9a
 15. Ul. Poznańska i domy nr 7, 10, 34, 39, 41, zespół domów nr 42
 16. Ul. Senatorska i dom nr 6
 17. Pl. Wolności i domy nr 3, 8, 9, 10, 13a, 14, 15, 29, 30, 33, 34, 35/36, 37/38, 42
 18. Ul. Kasztelana Zaremby i dom nr 3
 19. Młyn, ul. Poznańska
 20. Wiatrak kołak, ul. Parkowa
 21. Wiatrak kołak, ul. 21 Stycznia
7. W uzgodnieniu z Kierownikiem Delegatury SOZ w Koninie, dla terenów objętych ochroną konserwatorską, dopuszcza się inne niż zapisano w dalszej części uchwały, ustalenia szczególne, dotyczące m.in. wysokości powierzchni zabudowy działki, wysokości zabudowy, kształtu dachu, linii zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, miejsc postojowych itp.

ROZDZIAŁ VI.

GRANICE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE ZE WZGLĘDU NA WYMAGANIA PRZYRODNICZE.

§ 7

Zasady zagospodarowania i zabudowy na obszarze zlotogórskiego obszaru chronionego krajobrazu

1. Na obszarze chronionego krajobrazu obowiązują następujące nakazy i zakazy stanowiące zasady zagospodarowania konieczne do zapewnienia ochrony terenów posiadających walory wypoczynkowe i krajobrazowe przed ich niszczeniem bądź utratą tych walorów.
 1. W zakresie przemysłu, urbanizacji i budownictwa:
 1. Obowiązuje zakaz budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów, powodujących zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby lub skutkliwych dla otoczenia jako źródła hałasu i wydzielania odraźliwych woni.

2. Wszystkie zakłady i obiekty zlokalizowane w granicach b d w bezpo rednim s siedztwie granic nale y zaopatrzy w urz dzenia zapobiegaj ce zanieczyszczeniu rodowiska.
 3. Obszar krajobrazu chronionego jest terenem przeznaczonym do uprawiania wszelkich form turystyki i wypoczynku. Lokalizacje obiektów o charakterze turystycznym i rekreacyjnym ogranicza si do terenów niezalesionych i podporz dkowuje si wymog ochrony rodowiska przyrodniczego.
 4. Wszelkiemu budownictwu /mieszkaniowe, turystyczne, us egowe, itp./ oraz wszelkim urz dzeniom technicznym nale y nada cechy estetycznego krajobrazu.
 5. Obowi zuje wzmo ony nadzór w zakresie edu przestrzennego i dyscypliny budowlanej /zwalczanie i likwidacja samowoli budowlanej/.
2. W zakresie gospodarki rolnej i melioracji:
1. Obowi zuje zakaz lokalizowania przemys owych ferm zwierz t ó bez ci ó owych i produkuj cych gnojowic .
 2. Przy przygotowywaniu i wykonywaniu robót melioracyjnych, odwodnie budowlanych oraz innych robót ziemnych zmieniaj cych stosunki wodne, jednostki organizacyjne i osoby fizyczne sa zobowi zane stosowa rodki zapewniaj ce utrzymanie w glebie stosunków wodnych niezbd nych do zachowania równowagi przyrodniczej.
 3. Stosowanie rodków ochrony ro lin musi uwzgl dnia zasad selektywnego dzia nia, oraz ograniczenia ich na rzecz upowszechniania biologicznych metod zwalczania szkodników.
 4. Czynno ci wodno-melioracyjne projektowa w sposób nie powoduj cy szkody w ekosystemach le nych oraz w zbiorowiskach ro linno ci torfowej.
 5. Nale y przeciwdzia ć powstawaniu i nasilaniu si procesów erozyjnych oraz przeprowadza rekultywacj gruntów znieksza onych.
 6. Obowi zuje zakaz niszczenia gleby i pozyskiwania kopalin bez uzyskania zgody w ó ciwego organu.
 7. W zakresie gospodarki le nej i zadrzewieniowej:
 8. D y do zwi kszenia powierzchni le nej i do wyrównania granic kompleksów le nych poprzez zalesienie gruntów nieprzydatnych do produkcji rolnej.
 9. Zwi ksza powierzchnie lasów ochronnych grupy I, z zachowaniem wszelkich prawide ó ich zagospodarowania.
 10. Prowadzi prace zadrzewieniowe w sposób kompleksowy z uwzgl dnieniem przede wszystkim ich funkcji biologicznych, estetycznych i spo ócznych.

ROZDZIA/ VII

ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW O RÓ NYM SPOSOBIE U YTKOWANIA

§ 8.

Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UO** obowi zuj nast puj ce ustalenia:
 - 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywa się musi z uwzględnieniem zasad projektowania obiektów o wiaty, kultury lub sportu oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) zakaz budowy wolnostojących budynków gospodarczych,
 - c) wokół ogrodzenia działki należy nasadzić pas zieleni izolacyjnej,
 - d) obowiązek zabezpieczenia na działce miejsc parkingowych dla pracowników i interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 2) Parametry zabudowy:
- a) intensywność zabudowy działki w zależności od rodzaju realizowanego obiektu,
 - b) połacie dachowe o nachyleniu 25° - 45° ,
 - c) poziom podłogi parteru nie wyższy niż 1,0m.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UZ obowiązują następujące ustalenia:
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywa się musi z uwzględnieniem zasad projektowania obiektów służących zdrowiu oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) dopuszcza się budowę wolnostojących budynków gospodarczych,
 - c) wokół ogrodzenia działki należy nasadzić pas zieleni izolacyjnej,
 - d) obowiązek zabezpieczenia na działce miejsc parkingowych dla pracowników i interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 4) Parametry zabudowy:
- a) intensywność zabudowy działki w zależności od rodzaju realizowanego obiektu,
 - b) połacie dachowe o nachyleniu 25° - 45° ,
 - c) poziom podłogi parteru nie wyższy niż 1,0m,
 - d) wysokość obiektów budowlanych do 2-ch kondygnacji.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UK obowiązują następujące ustalenia:
- 5) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywa się musi z uwzględnieniem zasad projektowania obiektów sakralnych, kultury lub sportu oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) dopuszcza się budowę wolnostojących budynków gospodarczych,
 - c) wokół ogrodzenia działki należy nasadzić pas zieleni izolacyjnej,
 - d) obowiązek zabezpieczenia na działce miejsc parkingowych dla pracowników i interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 6) Parametry zabudowy:
- a) intensywność zabudowy działki w zależności od rodzaju realizowanego obiektu,
 - b) połacie dachowe o nachyleniu 25° - 45° ,
 - c) poziom podłogi parteru nie wyższy niż 1,0m,
 - d) wysokość obiektów budowlanych do 2-ch kondygnacji.
4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem US obowiązują następujące ustalenia:

- 7) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywa się musi z uwzględnieniem zasad projektowania obiektów sportu oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - dopuszcza się budowę wolnostojących budynków gospodarczych,
 - wokół ogrodzenia działki należy nasadzić pas zieleni izolacyjnej,
 - obowiązek zabezpieczenia na działce miejsc parkingowych dla pracowników i interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 8) Parametry zabudowy:
- intensywność zabudowy działki w zależności od rodzaju realizowanego obiektu,
 - pochylenie dachowe o nachyleniu 25° - 45° ,
 - poziom podłoga parteru nie wyższa niż 1,0m,
 - wysokość obiektów budowlanych do jedna kondygnacja.
5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UI** obowiązują następujące ustalenia:
- 9) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywa się musi z uwzględnieniem zasad projektowania oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - dopuszcza się budowę wolnostojących budynków gospodarczych,
 - wokół ogrodzenia działki należy nasadzić pas zieleni izolacyjnej,
 - obowiązek zabezpieczenia na działce miejsc parkingowych dla pracowników i interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 10) Parametry zabudowy:
- intensywność zabudowy działki w zależności od rodzaju realizowanego obiektu,
 - pochylenie dachowe o nachyleniu 25° - 45° ,
 - poziom podłoga parteru nie wyższa niż 1,0m,
 - wysokość obiektów budowlanych do 2-ch kondygnacji.
6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZC** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zagospodarowania terenu:
- teren cmentarza z obiektami obsługi cmentarza,
 - na cmentarzach objętych ochroną konserwatorską obowiązują historyczne rozplanowanie i przestrzeganie wytycznych konserwatorskich,
 - na terenie przyległym do cmentarza, stanowi czynnikiem bezpośredniej strefy ochrony sanitarnej (50m) można lokalizować obiekty nie przeznaczone na stały pobyt ludzi.
7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZCn** obowiązują następujące ustalenia:
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
- teren cmentarza z obiektami obsługi cmentarza,
 - cmentarz objęty ochroną konserwatorską, obowiązują historyczne rozplanowanie i przestrzeganie wytycznych konserwatorskich,
 - na terenie przyległym do cmentarza, stanowi czynnikiem bezpośredniej strefy ochrony sanitarnej, można lokalizować obiekty nie przeznaczone na stały pobyt ludzi.
8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **NO** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zagospodarowania terenu:
- na działkach lokalizowane mogą jedynie obiekty i urządzenia związane z obsługą sieci infrastruktury technicznej służącej do odprowadzania i oczyszczania ścieków,

- b) sposób zagospodarowania odpowiedni dla rodzaju urz dzenia.
9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **WZ** obowi zuj nast puj ce ustalenia:
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) na dzia kach lokalizowane by mog jedynie objekty i urz dzenia zwi zane z obs g sieci infrastruktury technicznej s ciej do zaopatrzenia w wod ,
 - b) sposób zagospodarowania odpowiedni dla rodzaju urz dzenia.

§ 9.

Warunki, zasady i standardy kształ owania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady podzia c terenu na dzia ki budowlane:

- 1. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **MR** obowi zuj nast puj ce ustalenia:
 - 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa dzia ki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywa si musi z uwzgl dnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiada budynki i ich usytuowanie,
 - b) dopuszcza si lokalizowanie obiektów budowlanych w granicy dzia ki,
 - c) funkcje us gowe mog by realizowane w obiektach wolnostoj cych lub innych pomieszczeniach w budynku niemieszkalnym,
 - d) gabaryty i charakter nowych obiektów musz stanowi kontynuacj formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych b d realizowanych w s siedztwie.
 - 2) Parametry zabudowy:
 - a) wysoko budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, plus u ytkowe poddasze,
 - b) wysoko budynków zwi zanych z produkcj roln i us gowych jedna kondygnacja, plus u ytkowe poddasze,
 - c) poziom pod ggi parteru nie wi cej ni 0,5m od poziomu terenu,
 - d) w budynkach mieszkalnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o nachyleniu po ci 30° do 45°,
 - e) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych (za wyj tkiem realizowanych w granicy) i schodkowych zwie cze cian.
- 2. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **MRJ** obowi zuj nast puj ce ustalenia:
 - 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa dzia ki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywa si musi z uwzgl dnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiada budynki i ich usytuowanie,
 - b) dopuszcza si lokalizowanie obiektów budowlanych w granicy dzia ki,
 - c) funkcje us gowe mog by realizowane w obiektach wolnostoj cych lub innych pomieszczeniach w budynku niemieszkalnym,
 - d) gabaryty i charakter nowych obiektów musz stanowi kontynuacj formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych b d realizowanych w s siedztwie.
 - 2) Parametry zabudowy dzia ek siedliskowych:
 - a) wysoko budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, plus u ytkowe poddasze,
 - b) wysoko budynków zwi zanych z produkcj roln i us gowych jedna kondygnacja, plus u ytkowe poddasze,
 - c) poziom pod ggi parteru nie wi cej ni 0,5m od poziomu terenu,
 - d) w budynkach mieszkalnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o nachyleniu po ci 30° do 45°,

- e) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych (*za wyjątkiem realizowanych w granicy*) i schodkowych zwieściecian.
- 3) Parametry zabudowy działek mieszkaniowych:
- a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
 - b) minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, plus użytkowe poddasze,
 - d) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5m od poziomu terenu,
 - e) w budynkach mieszkalnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o nachyleniu powierzchni 30° do 45°,
 - f) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych (*za wyjątkiem realizowanych w granicy*) i schodkowych zwieściecian.
- 4) Zasady podziału na działki budowlane:
- g) działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 800m²,
 - h) działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową usługową powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 1000m²,
 - i) duże działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem:
 - o zachowania frontu działki o szerokości minimum 22 m,
 - o zapewnienia dostępu do drogi publicznej.
3. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem MN, MN/U i MN,U obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zakaz zabudowy zagrodowej,
 - b) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych w granicy działki,
 - d) funkcje usługowe mogą być realizowane w obiektach wolnostojących lub pomieszczeniach w budynku mieszkalnym,
 - e) gabaryty i charakter nowych obiektów muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych w osiedle.
 - f) W przypadku lokalizacji usług na działkach budowlanych, obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych dla interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.
 - g) Na działkach granicznych z pasem drogowym drogi krajowej i wojewódzkiej dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej bez konieczności realizacji funkcji mieszkalnej.
- 2) Parametry zabudowy:
- a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki o nie dotyczy terenów w granicach obszaru objętego ochroną konserwatorską,
 - b) minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchni biologicznie czynnej o nie dotyczy terenów w granicach obszaru objętego ochroną konserwatorską,
 - c) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, plus użytkowe poddasze,
 - d) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5m od poziomu terenu,
 - e) w budynkach mieszkalnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o nachyleniu powierzchni 30° do 45°,
 - f) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych (*za wyjątkiem realizowanych w granicy*) i schodkowych zwieściecian.
- 3) Zasady podziału na działki budowlane:
- a) działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 800m²,

- b) działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo usługową powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 1000m²,
- c) duże działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem:
 - o zachowania frontu działki o szerokości minimum 22 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - o zachowania frontu działki o szerokości minimum 16 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - o zachowania frontu działki o szerokości minimum 8 m dla zabudowy szeregowej,
 - o zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

3a. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **MNW** obowiązują następujące ustalenia:

1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zakaz zabudowy zagrodowej,
- b) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych w granicy działki,
- d) funkcje usługowe mogą być realizowane w obiektach wolnostojących lub pomieszczeniach w budynku mieszkalnym,
- e) gabaryty i charakter nowych obiektów muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych przed realizowanymi w siedzibie.
- f) W przypadku lokalizacji usług na działkach budowlanych, obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych dla interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.

2) Parametry zabudowy:

- a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
- b) minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
- c) wysokość budynków mieszkalnych do trzech kondygnacji, plus użytkowe poddasze,
- d) poziom podłogi parteru nie więcej niż 1,2m od poziomu terenu,
- e) w budynkach mieszkalnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o nachyleniu powierzchni 30° do 40°,
- f) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych (za wyjątkiem realizowanych w granicy) i schodkowych zwieszanych.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN, TAG** i **MN/TAG** obowiązują następujące ustalenia:

1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zakaz zabudowy zagrodowej,
- b) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych w granicy działki,
- d) działalność gospodarcza może być realizowana w obiektach wolnostojących lub pomieszczeniach w budynku mieszkalnym,
- e) gabaryty i charakter nowych obiektów muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych przed realizowanymi w siedzibie.
- f) W przypadku lokalizacji usług na działkach budowlanych, obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych dla interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.

2) Parametry zabudowy:

- a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
- b) minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie

czynny ,

- c) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, plus użytkowe poddasze,
- d) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5m od poziomu terenu,
- e) w budynkach mieszkalnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o nachyleniu powierzchni 30° do 45°,
- f) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych (*za wyjątkiem realizowanych w granicy*) i schodkowych zwieźcień,
- g) wysokość budynków związanych z prowadzonymi działalnościami usługowymi lub produkcyjnymi do 25 m.

3) Zasady podziału na działki budowlane:

- a) działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 800m² ,
- b) działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o usługach powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 1000m² ,
- c) duże działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem: o zachowaniu frontu działki o szerokości minimum 22 m, o zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.
- d) Podział na działki budowlane zależy od potrzeb inwestorów realizujących zabudowę związaną z usługami,

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UH** obowiązują następujące ustalenia:

1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych dla interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.

2) Parametry zabudowy:

- c) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
- d) minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną ,
- e) wysokość budynków jedna kondygnacja plus użytkowe poddasze.
- f) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5m od poziomu terenu,
- g) dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o nachyleniu powierzchni 30° do 45°,
- h) zakaz stosowania dachów pulpitowych (*za wyjątkiem realizowanych w granicy*) i schodkowych zwieźcień.

3) Zasady podziału na działki budowlane:

- a) Powierzchnia działki powinna być dostosowana do rodzaju prowadzonych usług i wynosić nie mniej niż 2000m²,
- b) duże działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem: o zachowaniu frontu działki o szerokości minimum 22 m, o zapewnieniu dostępu do drogi publicznej.

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U** obowiązują następujące ustalenia:

1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, *dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej dla właściciela lub użytkownika działki z zachowaniem ustaleń obowiązujących dla terenów oznaczonych symbolem MN*
- b) obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych dla interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.

- 2) Parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
 - b) minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - c) wysokość zabudowy do 15 m,
 - d) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5m od poziomu terenu,
 - e) zakaz stosowania dachów pulpitowych (*za wyjątkiem realizowanych w granicy*) i schodkowych zwieżycian.
- 3) Zasady podziału na działki budowlane:
 - a) Powierzchnia działki powinna być dostosowana do rodzaju prowadzonych usług i wynosić nie mniej niż 2000m²,
 - b) duże działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem:
 - ó zachowania frontu działki o szerokości minimum 22 m,
 - ó zapewnienia dostępu do drogi publicznej.
7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **TAG** obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych dla interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.
 - 2) Parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
 - b) minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - c) wysokość zabudowy do 25 m,
 - d) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5m od poziomu terenu,
 - e) *skreślić*,
 - f) zakaz stosowania dachów pulpitowych (*za wyjątkiem realizowanych w granicy*) i schodkowych zwieżycian.
 - 3) Zasady podziału na działki budowlane:
 - a) Powierzchnia działki powinna być dostosowana do rodzaju prowadzonej działalności i wynosić nie mniej niż 2000m²,
 - b) duże działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem:
 - ó zachowania frontu działki o szerokości minimum 22 m,
 - ó zapewnienia dostępu do drogi publicznej.
8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **TAG1** obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych dla interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.
 - c) oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.
 - 2) Parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50% powierzchni działki,
 - b) minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - c) wysokość budynków do 25 m.

- 3) Zasady podziału na działki budowlane:
 - a) Powierzchnia działki powinna być dostosowana do rodzaju prowadzonej działalności i wynosi nie mniej niż 2000m²,
 - b) duże działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem:
 - ó zachowania frontu działki o szerokości minimum 22 m,
 - ó zapewnienia dostępu do drogi publicznej.
9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **RU** obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych dla interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.
 - 2) Parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40 % powierzchni działki,
 - b) minimum 30 % powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) wysokość budynków do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe,
 - d) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m od poziomu terenu,
 - e) zakaz stosowania dachów pulpitowych (za wyjątkiem realizowanych bezpośrednio przy granicy) i schodkowych zwieściecian.
 - 3) Zasady podziału na działki budowlane:
 - a) powierzchnia działki powinna być dostosowana do rodzaju prowadzonych działalności i wynosi nie mniej niż 2000 m².
10. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KS** obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych dla interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.
 - 2) Parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 20% powierzchni działki,
 - b) minimum 1- % powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) wysokość budynków do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe,
 - d) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m od poziomu terenu,
 - e) zakaz stosowania dachów pulpitowych (za wyjątkiem realizowanych bezpośrednio przy granicy) i schodkowych zwieściecian,
 - 3) Zasady podziału na działki budowlane:
 - a) powierzchnia działki powinna być dostosowana do rodzaju prowadzonych działalności i wynosi nie mniej niż 1000 m².

§ 10.

Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów produkcji rolniczej i leśnej

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **R** obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) realizacja nowej zabudowy siedliskowej możliwa pod warunkiem posiadania gospodarstwa rolnego o powierzchni odpowiadającej warunkom wynikającym z przepisów szczególnych, *dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej*

- b) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywa się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz ustale niniejszej uchwały dotyczących terenów oznaczonych symbolem **MR**.
- c) dopuszcza się przeznaczenie pod zalesienie grunty spełniające warunki wynikające z przepisów szczególnych
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **RO** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) realizacja nowej zabudowy siedliskowej możliwa pod warunkiem posiadania gospodarstwa rolnego o powierzchni odpowiadającej warunkom wynikającym z przepisów szczególnych, *dopuszcza się rozbudow i nadbudow istniejącej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej*
 - b) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywa się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz ustale niniejszej uchwały dotyczących terenów oznaczonych symbolem **MR**.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **RL** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) realizacja nowej zabudowy związanej z gospodarką leśną możliwa pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów szczególnych
 - b) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywa się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - 2) Parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
 - b) minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - c) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, plus użytkowe poddasze,
 - d) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m od poziomu terenu,
 - e) w budynkach mieszkalnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o nachyleniu powierzchni 30° do 45°,
 - f) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych (*za wyjątkiem realizowanych w granicy*) i schodkowych zwieżycian.
4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **RZ** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) realizacja nowej zabudowy siedliskowej możliwa pod warunkiem posiadania gospodarstwa rolnego o powierzchni odpowiadającej warunkom wynikającym z przepisów szczególnych, *dopuszcza się rozbudow i nadbudow istniejącej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej*
 - b) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywa się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz ustale niniejszej uchwały dotyczących terenów oznaczonych symbolem **MR**.
 - c) dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej
 - d) dopuszcza się przeznaczenie pod zalesienie grunty spełniające warunki wynikające z przepisów szczególnych
5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **W** obowiązują następujące ustalenia :
- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) gospodarowanie wodami winno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się realizację budowli hydrotechnicznych i instalacji infrastruktury technicznej.

§ 11.

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów.

Do czasu zagospodarowania terenów na funkcje zgodne z ustaleniami planu, grunty pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 12.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych cieków bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych.
2. Oddziaływanie związane z prowadzonymi działalnościami nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.
3. Zakaz lokalizacji inwestycji, które mogłyby być szkodliwe dla zdrowia ludzi poza wyznaczonymi terenami.
4. Utrzymanie drogowych i czasowych cieków wodnych oraz kanałów melioracyjnych przez odpowiednie zagospodarowanie działki lub zastosowanie przepustów.
5. Selektywne gromadzenie odpadów w wyznaczonych miejscach w przystosowanych pojemnikach oraz przekazywanie do odzysku lub unieszkodliwienia, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.
6. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe lub alternatywne źródła energii.

ROZDZIAŁ VIII USTALENIAMIAKOWE

§ 13.

1. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r., Nr 16, poz. 78 ze zm.), zmian przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, przeprowadza się dla:
 - a) gruntów rolnych kl. III, na podstawie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, zgodnie z pismem GZ.tr.057-602-314/03, z dnia 16.07.03 r.
 - b) gruntów rolnych kl. IV i Ps IV, na podstawie zgody Wojewody Wielkopolskiego, zgodnie z pismem RR-Ko-X/18/77110/11/03, z dnia 30.05.03r.
 - c) prywatnych gruntów leśnych, na podstawie zgody Wojewody Wielkopolskiego, zgodnie z pismem SR-kO-III-5/6112/4/03, z dnia 18.07.03r.
2. Wyraża się zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych kl. V i VI na cele nierolnicze.

§ 14.

Stawka będąca podstawą jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości.

Ustala się stawkę procentową służącą do naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem:

- MN – ów w wysokości 15 %,
- MN,U – ów w wysokości 15 %,
- TAG – ów w wysokości 15 %,
- TAG1 – ów w wysokości 15 %.