UCHWAŁA NR XXIX/245/16

RADY GMINY KAZIMIERZ BISKUPI

z dnia 28 września 2016 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w Woli Łaszczowej oraz w Kazimierzu Biskupim gm. Kazimierz Biskupi.

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 2016 r. poz. 446), 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 2016 r. poz. 778 ze zm.), w związku z:

- uchwałą Nr XIII/103/15 Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 30 września 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranego terenu w Woli Łaszczowej, gm. Kazimierz Biskupi,
- uchwałą Nr XIX/161/16 Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 29 stycznia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kazimierz Biskupi.

Rada Gminy Kazimierz Biskupi uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów położonych w Woli Łaszczowej oraz w Kazimierzu Biskupim, zwany dalej planem, po stwierdzeniu iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kazimierz Biskupi uchwalonego uchwałą nr VI/76/03 Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 12 czerwca 2003 r. z późniejszymi zmianami.

2. Plan składa się z części tekstowej, stanowiącej treść uchwały, oraz z części graficznej, zawierającej rysunki planu przedstawione w załącznikach nr 1 i nr 2 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego uchwałą określone są w załącznikach nr 1 i 2 do uchwały.

§ 2. Integralną część uchwały stanowią następujące załączniki:

1) rysunki planu w skali 1:1000 stanowiące załączniki nr 1 i 2 do uchwały,

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. 1. 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 terenów;

4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią oznaczenia wynikające innych aktów prawnych lub oznaczenia informacyjne:

1) obszar historycznego układu urbanistycznego Kazimierza Biskupiego;

2) budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

3) oznaczenia dróg poza granicami opracowania planu.

3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice terenu objętego planem biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających tereny, należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć ustalania dotyczące obszaru objętego niniejszą uchwałą zawarte w części tekstowej i części graficznej uchwały;

2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony przypisanym mu symbolem, na którym obowiązuje takie samo przeznaczenie i zasady zagospodarowania ustalone planem;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu od strony drogi lub granicy terenu, przed którą nie dopuszcza się wznoszenia budynków;

4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obowiązujące położenie najdalej wysuniętego lica ściany frontowej budynku w stosunku do drogi, jeśli na działce znajduje się więcej niż jeden budynek, obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynku usytuowanego najbliżej drogi, dla pozostałych budynków sytuowanych na tej samej działce, stanowi linię, której nie można przekroczyć przy wznoszeniu budynków;

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący sposób zagospodarowania terenu oraz przeznaczenia obiektów na danym terenie, który może istnieć jako funkcja samodzielna lub uzupełniona innymi funkcjami dopuszczonymi planem;

6) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które będą uzupełniać przeznaczenie podstawowe terenu ustalone planem;

7) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej obiektów budowlanych istniejących i projektowanych na działce (obliczonej przy użyciu Polskiej Normy PN–ISO 9836), do powierzchni działki budowlanej lub terenu, odpowiednio do ustaleń planu;

8) wskaźniku powierzchni zabudowy do powierzchni działki - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy obiektów budowlanych istniejących i projektowanych na działce (obliczonej przy użyciu Polskiej Normy PN–ISO 9836), do powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w myśl przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

10) wysokości budynku - należy przez to rozumieć wysokość budynku liczoną w sposób określony w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

11) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków dopuszczoną ustaleniami planu na danym terenie;

12) dachu płaskim, należy przez to rozumieć przekrycie obiektu o spadku nie przekraczającym 12 stopni;

13) dachu spadowym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o pochyłych głównych połaciach dachowych zbiegających się w kalenicy i spadku większym niż 12 stopni;

14) kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyższą krawędź załamania głównych połaci dachowych dachu spadowego.

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenu

§ 5. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami:

1) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;'

2) **Up** - tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne;

3) **Uoi** - tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty z dopuszczeniem innych usług;

4) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej;

5) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy L - droga lokalna;

6) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy D - droga dojazdowa;

7) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych pieszo - jezdnych.

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Nową zabudowę należy sytuować w uwzględnieniem 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 budowy, odbudowy, dobudowy, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, należy stosować ustalenia niniejszego planu.

3. Budynki na działce należy sytuować z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych planem.

4. Przed linię oznaczoną na rysunku planu jako "nieprzekraczalna linia zabudowy", dopuszczalne jest wysunięcie na odległość nie większą niż 2 m podestów, pochylni, schodów wejściowych, tarasów oraz takich elementów budynku jak: balkony, zadaszenia, okapy, gzymsy, wykusze i elementy wystroju architektonicznego elewacji.

5. Wysokość maksymalną i kształt dachu określone dla budynków gospodarczych i garażowych, należy odnosić także do wiat i altan.

6. Dla każdej działki budowlanej należy zapewnić dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

7. Na poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz niezbędne do tego celu podziały nieruchomości.

8. Maksymalna wysokość zabudowy dopuszczona ustaleniami planu nie dotyczy obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej.

9. Obiekty budowlane stanowiące przeszkodę lotniczą, przed pozwoleniem na ich budowę, wymagają zgłoszenia do organów właściwych w zakresie przeszkód lotniczych, tj. do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w zakresie przeszkód lotniczych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t, a o wysokości 100m n.p.t. i powyżej również do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, odpowiednio do przepisów odrębnych.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu

§ 7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) W sposobie zagospodarowania terenów należy stosować zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju mając na względzie ochronę zasobów środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu.

2) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem **MN/U,** zabrania się lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej celu publicznego.

3) Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej celu publicznego.

4) Powierzchnie terenu niezabudowane i nieutwardzone działek należy urządzić jako teren biologicznie czynny, przede wszystkim zagospodarować zielenią, zieleń wzdłuż granicy działek budowlanych z pasem drogowym przyległych dróg publicznych powinna mieć charakter zieleni izolacyjnej.

5) Należy chronić drzewa i krzewy odpowiednio do przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz zachować w możliwie maksymalnym stopniu istniejący zdrowy drzewostan.

6) Dopuszczalne poziomy hałasu w odniesieniu do poszczególnych rodzajów terenów należy przyjmować w następujący sposób:

- na terenach oznaczonych w planie symbolem **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,

- na terenie oznaczonym **Uoi** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- pozostałych terenów objętych planem nie zalicza się do terenów wymagających ochrony akustycznej.

7) Dla ochrony klimatu akustycznego na terenie działek budowlanych, na których zostaną zlokalizowane obiekty, które ze względu na prowadzoną w nich działalność lub sposób eksploatacji mogą stanowić źródło hałasu, należy stosować pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki oraz inne środki techniczne i organizacyjne ograniczające emisję hałasu w środowisku oraz zapewniające utrzymanie dopuszczalnego poziomu hałasu przy granicy działki z terenem chronionym pod względem akustycznym.

§ 8. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

1) Na obszarze objętym planem w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują zasady określone przepisach gminnych zawartych w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie oraz w przepisach odrębnych.

2) Wytwórcy odpadów zobowiązani są do ich selektywnej zbiórki, umożliwiającej późniejszy odzysk lub unieszkodliwienie, zgodnie z wymogami ochrony środowiska.

3) Każda posesja musi mieć zapewnione odpowiednie miejsca do selektywnego gromadzenia odpadów.

4) Gospodarkę odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych, należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.

5) Masy ziemne, powstające w trakcie prowadzenia robót budowlanych i przemieszczane w trakcie prowadzonych prac ziemnych, jeśli nie stanowią zagrożenia dla jakości wód powierzchniowych, wód podziemnych, gleby i ziemi, należy wykorzystać do niwelacji terenu w miejscu realizacji inwestycji lub zagospodarować na terenie własnym, a w sytuacji kiedy nie będą mogły być wykorzystane w ten sposób, należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem ochronie konserwatorskiej podlegają:

- tereny położone na obszarze historycznego układu urbanistycznego Kazimierza Biskupiego wpisanego do rejestru zabytków (477/Wlkp/A z dnia 16.03.2007 r.), wskazanego na rysunku planu, oraz znajdujące się na tym obszarze nawarstwienia kulturowe (st. 11 ob. AZP 55-39/29),

- budynek znajdujący się przy Placu Wolności 1, ujęty w gminnej ewidencji zabytków (dawniej budynek mieszkalny, wzniesiony w 1934 r., obecnie siedziba Urzędu Gminy).

2. Dla ochrony dziedzictwa kulturowego inwestycje planowane w obiektach i na obszarach objętych ochroną konserwatorską, także prace ziemne, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Na pozostałych terenach objętych planem nie wskazuje się obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 6.
Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Na terenach objętym planem nie ustala się obszarów przestrzeni publicznej, o których mowa w art. 2 p. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 11. 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty obiektów określone w planie dla poszczególnych terenów odpowiednio do rodzaju przeznaczenia, należy przyjmować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu zawartymi w Dziale III pt. "Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania".

2. Minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji należy przyjmować zgodnie z przepisami zawartymi w §15 ustaleń planu, dotyczącymi zasad kształtowania systemów komunikacji.

3. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów należy stosować łącznie z ustaleniami ogólnymi planu.

Rozdział 8.
Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 12. 1. Obszar objęty planem położony w Kazimierzu Biskupim znajduje się w granicach terenu górniczego Pątnów, na obszarze którego eksploatacja złoża węgla brunatnego w gminie Kazimierz Biskupi została zakończona. Inwestycje na tym terenie należy projektować i realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, dodatkowych wymagań nie ustala się.

2. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wody, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazy priorytetowe, ani inne tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, z tego względu wymagań w tym zakresie nie ustala się.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 13. Nie ustala się obowiązku przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 14. Na terenie objętym planem dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości, a także łączenie działek w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 10.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej

§ 15. Ustala się następujące zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić poprzez drogi gminne, drogi wewnętrzne oraz poprzez dojazdy i dojścia w granicach terenów funkcjonalnych.

2) Połączenie dróg wewnętrznych z drogami gminnymi oraz zjazdy na posesje z dróg gminnych należy realizować zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych.

3) Obowiązuje zakaz lokalizacji bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 264, przyległej do terenu objętego planem (w obrębie Wola Łaszczowa).

4) Zjazdy z dróg wewnętrznych należy realizować na warunkach uzgodnionych z właścicielem drogi.

5) W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury technicznej nie związanej z drogą zgodnie z przepisami odrębnymi na warunkach uzgodnionych z zarządcą / właścicielem drogi.

6) Zakazuje się lokalizacji skrzynek rozdzielczych np. energetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych, w trójkącie widoczności na połączeniach dróg.

7) W sposobie zagospodarowania terenów i ich obsługi komunikacyjnej należy uwzględnić wymagania przepisów w zakresie dróg pożarowych.

8) W granicach poszczególnych terenów dopuszcza się wydzielone dojazdy i dojścia o szerokości dostosowanej do ich funkcji, obowiązujących warunków technicznych i przepisów odrębnych.

9) Miejsca do parkowania pojazdów w ilości odpowiedniej do potrzeb i przeznaczenia terenu należy zapewnić w postaci miejsc postojowych, liczonych łącznie z miejscami garażowymi, przy zachowaniu następujących wskaźników i warunków ich realizacji:

   a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczonych **1MN/U, 2MN/U** należy zapewnić miejsca do parkowania na działce własnej w ilości co najmniej 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny oraz co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;

   b) dla zabudowy usługowej - usług publicznych oznaczonych **Up,** miejsca do parkowania w ilości co najmniej 1 miejsce na każde 50 m2 powierzchni użytkowej zabudowy, należy zapewnić w granicach terenu lub na parkingach gminnych;

c) dla zabudowy usługowej - usług oświaty z dopuszczeniem innych usług oznaczonych **Uoi**, miejsca do parkowania w ilości co najmniej 1 miejsce na każde 100 m2 powierzchni użytkowej zabudowy, należy zapewnić w granicach terenu lub na parkingach gminnych, przy czym dla terenu **Uoi** miejsca do parkowania można przewidywać także na terenie **Up**.

10) Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać odpowiednio do przepisów odrębnych.

§ 16. W zakresie zasad ogólnych dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, na terenie objętym planem dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej a także przebudowę, rozbudowę lub rozbiórkę urządzeń i sieci istniejących z zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) Zaopatrzenie odbiorców w wodę na terenie objętym planem zapewnia istniejąca gminna sieć wodociągowa.

2) Na zewnętrznej sieci wodociągowej należy przewidywać hydranty przeciwpożarowe do zewnętrznego gaszenia pożarów odpowiednio do obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

§ 18. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków oraz wód opadowych:

1) Ścieki bytowe należy odprowadzać poprzez istniejącą gminną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków.

2) Powstawania ścieków przemysłowych na obszarze opracowania planu nie przewiduje się.

3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych należy przewidywać poprzez sieć kanalizacji deszczowej, a na terenach pozbawionych możliwości przyłączenia do sieci, odprowadzenie wód opadowych należy rozwiązać indywidualnie w sposób zapewniający ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

4) Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych czystych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

5) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni podlegających zanieczyszczeniom substancjami zagrażającymi środowisku należy odprowadzać po zastosowaniu urządzeń podczyszczających zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

6) Zakazuje się odprowadzania ścieków oraz wód opadowych nie spełniających norm czystości bezpośrednio do gruntu i do cieków wodnych oraz do wód powierzchniowych.

§ 19. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną oraz środki łączności:

1) Zasilanie w energię elektryczną należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę 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. Szczegółowy sposób i zakres rozbudowy sieci określi przedsiębiorstwo energetyczne na etapie realizacji poszczególnych przedsięwzięć. Lokalizację nowoprojektowanych stacji transformatorowych wraz z wydzieleniem niezbędnej do tego celu działki, można przewidywać w granicach poszczególnych terenów funkcjonalnych jako funkcję uzupełniającą.

3) Nowoprojektowaną sieć elektroenergetyczną służącą zaopatrzeniu odbiorców w energię elektryczną, wraz z przyłączami, należy realizować jako sieć kablową.

4) Na terenie objętym planem nowe sieci telekomunikacyjne należy planować jako kablowe lub bezprzewodowe.

5) Inwestycje w zakresie łączności publicznej należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 20. 1. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, należy stosować indywidualne źródła ciepła z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem ich sprawności, a także energii z wysokoefektywnych systemów alternatywnych i ze źródeł odnawialnych.

2. Zakazuje się stosowania paliw wysokoemisyjnych, które spowodowałyby przekroczenie dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 21. 1. Na terenie objętym planem dopuszcza się budowę sieci gazowych średniego ciśnienia oraz gazowej sieci rozdzielczej i zaopatrzenie odbiorców na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.

2. Dla sieci gazowych należy zachować strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi, w których zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, sadzenia drzew i podejmowania innych działań mogących zagrozić trwałości gazociągu, w pasie o szerokości strefy kontrolowanej należy zapewnić operatorowi sieci dostęp do gazociągu w celu prac eksploatacyjnych.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

dotyczące przeznaczenia terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania

Rozdział 11.
MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej

§ 22. Na terenach oznaczonych symbolem **MN/U** obejmującym tereny **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa,

- przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.

§ 23. Na terenach oznaczonych symbolem **1MN/U, 2MN/U** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) na terenach **1MN/U, 2MN/U** można lokalizować budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalne jednorodzinne z wydzielonym lokalem usługowym, budynki garażowe, gospodarcze, lub budynki o funkcji łączonej oraz obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) dopuszcza się budynek usługowy wolnostojący lub dobudowany do budynku mieszkalnego, lecz wyłącznie jako uzupełniający funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) powierzchnia wydzielonego lokalu usługowego w budynku o funkcji łączonej nie może przekraczać 50 % jego powierzchni całkowitej;

4) na każdej działce budowlanej obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

   a) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny/maksymalny - 0,10 / 0,60,

   b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,30,

   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 30 %,

   d) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku mieszkalnego i usługowego oraz budynku o funkcji łączonej - 9,00 m, dla budynku gospodarczego i garażowego - 7,50 m,

   e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków - 2, w tym druga jako poddasze;

5) dachy budynków należy kształtować w następujący sposób:

   a) dla budynku mieszkalnego i usługowego oraz budynku o funkcji łączonej - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, spadek głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni, pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach: ceglastym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub pochodne;

   b) dla budynku gospodarczego i garażowego - dachy płaskie lub spadowe o spadku głównych połaci dachowych od 15 do 45 stopni, pokrycie dachów spadowych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach: ceglastym, czerwonym, brązowym, grafitowym lub pochodne, dla dachów płaskich pokrycie dowolne;

6) główną kalenicę dachów spadowych należy sytuować równoległe lub prostopadle do frontowej granicy działki budowlanej, lub do granic bocznych;

7) obsługę komunikacyjną terenów ustala sie poprzez drogi do nich przyległe, z wykluczeniem możliwości lokalizacji bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 264 na teren **1MN/U**;

8) na terenie **1MN/U** budynek gospodarczy lub garażowy, oraz ewentualną rozbudowę budynku mieszkalnego, można sytuować ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki z sąsiednią działką budowlaną, lub w odległości 1,5 m od granicy, w tej samej odległości można sytuować także wiatę;

9) na powierzchni biologicznie czynnej działek należy utrzymywać zieleń z udziałem zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki z terenem przyległych dróg publicznych, uwzględniając w doborze nasadzeń przebieg istniejących sieci podziemnej infrastruktury technicznej;

10) nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do przyległych dróg należy przyjmować zgodnie z rysunkiem planu;

11) minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób realizacji należy przyjmować zgodnie z §15 ustaleń planu.

§ 24. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego **3MN/U** na powiększenie sąsiedniej nieruchomości zabudowanej dla poprawy warunków jej zagospodarowania. Na terenie **3MN/U** obowiązuje:

- zagospodarowanie terenu na cele zgodne z ustaloną funkcją,

- zakaz zabudowy,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu - 0%,

- dostęp do drogi gminnej poprzez działkę należącą do nieruchomości, na powiększenie której teren jest przeznaczony.

Rozdział 12.
Up - tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne

§ 25. Na terenie oznaczonym symbolem **Up** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - usługi publiczne,

- przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parking,

- przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.

§ 26. Na terenie oznaczonych symbolem przeznaczenia **Up** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) na terenach zabudowy usługowej - usługi publiczne **Up** można lokalizować budynki przeznaczone na cele usług publicznych oraz obiekty towarzyszące, komunikację wewnętrzną, chodniki, zieleń, plac manewrowy, parkingi, infrastrukturę techniczną;

2) na każdej działce budowlanej obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny/maksymalny - 0,10 / 0,80,

b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,40,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 5 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynku frontowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków - 9 m, pozostałych budynków - 12 m;

3) ustala się następującą maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych budynków:

a) budynek frontowy (ujęty w gminnej ewidencji zabytków) - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,

b) pozostałe budynki - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;

4) dachy budynków należy kształtować w następujący sposób:

a) budynek frontowy (ujęty w gminnej ewidencji zabytków) - wymagane jest zachowanie historycznej geometrii dachu, dach dwuspadowy z naczółkami, kalenica dachu równoległa do frontowej granicy działki, kąt pochylenia głównych połaci dachowych 35 - 45 stopni, pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze dachówki naturalnej: ceglastym lub czerwonym,

b) pozostałe budynki - dachy płaskie ewentualnie dachy dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu połaci do 35 stopni, pokrycie dachu płaskiego dowolne, w przypadku dachu spadowego pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach: ceglasty, czerwony, brązowy , grafitowy lub pochodne;

5) budynki można sytuować ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy;

6) linie zabudowy w stosunku do przyległych dróg należy przyjmować zgodnie z rysunkiem planu;

7) od strony Placu Wolności obowiązuje zachowanie historycznej linii zabudowy, historycznych detali architektonicznych oraz podziału okien w elewacji budynku frontowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, stosowanie w elewacji barw jasnych stonowanych;

8) obsługę komunikacyjną terenu ustala się od strony Placu Wolności oraz od strony ulicy Ogrodowej;

9) wzdłuż północnej granicy terenu należy zapewnić ciągłość przejścia pieszego od Palcu Wolności do przedszkola przy ulicy Ogrodowej;

10) na powierzchni biologicznie czynnej terenu należy utrzymywać zieleń ozdobną z udziałem zieleni o funkcji izolacyjnej uwzględniając w doborze nasadzeń przebieg istniejącej podziemnej infrastruktury technicznej;

11) minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób realizacji należy przyjmować zgodnie z §15 ustaleń planu.

Rozdział 13.
Uoi - tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty i dopuszczeniem innych usług

§ 27. Na terenie oznaczonym symbolem **Uoi** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - usługi oświaty,

- przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające: inny rodzaj usług, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna, zieleń.

§ 28. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **Uoi** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) na terenach **Uoi** można lokalizować budynki usługowe przeznaczone na cele usług publicznych oświaty i wychowania oraz obiekty towarzyszące, w tym: place zabaw, małą architekturę, zieleń, komunikację wewnętrzną, infrastrukturę techniczną;

2) dopuszcza się inny rodzaj usług jako funkcję uzupełniającą pod warunkiem, że poziom hałasu przenikającego do środowiska związany z tą funkcją nie będzie przekraczać poziomów hałasu określonych przepisami z zakresu ochrony środowiska;

3) jeśli w budynku na terenie **Uoi** część pomieszczeń zostanie przeznaczona na inny rodzaj usług, lub działalność mogącą być źródłem hałasu, należy stosować środki techniczne i organizacyjne powodujące, że poziom hałasu przenikającego do otoczenia oraz pomieszczeń podlegających ochronie akustycznej nie będzie przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w odrębnych przepisach;

4) na każdej działce budowlanej obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny/maksymalny - 0,10 / 60,

b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 0,30,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 30 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 8,50 m,

e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków - 2;

5) ustala się dachy budynków płaskie ewentualnie dachy spadowe o pochyleniu połaci do 35 stopni, pokrycie dachu płaskiego dowolne, pokrycie dachu spadowego dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach: ceglasty, czerwony, brązowy , grafitowy lub pochodne;

6) obsługę komunikacyjną terenu ustala się od strony ulicy Kościuszki i od strony ulicy Ogrodowej oraz poprzez komunikację wewnętrzną, ciąg pieszo - jezdny;

7) linie zabudowy należy przyjmować zgodnie z rysunkiem planu;

8) minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób realizacji należy przyjmować zgodnie z z §15 ustaleń planu.

Rozdział 14.
ZI - tereny zieleni izolacyjnej

§ 29. Na terenie oznaczonym symbolem **ZI** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej izolacyjnej

- przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.

§ 30. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **ZI** ustala się następujące szczegółowe warunki i zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) teren przeznacza się na cele zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej w postaci zieleni wysokiej i średniowysokiej zwartej szpalerowej, z zachowaniem istniejących zadrzewień;

2) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na terenie **ZI** obowiązuje zakaz zabudowy;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu - 70%.

Rozdział 15.
KDL - tereny dróg publicznych klasy L - droga lokalna - poszerzenie pasa drogowego drogi istniejącej

§ 31. Na terenie oznaczonym symbolem **KDL** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- teren dróg publicznych – teren dla poszerzenia pasa drogowego istniejącej drogi gminnej klasy L - droga lokalna.

§ 32. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **KDL** ustala się następujące szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się przeznaczenie terenu dla poszerzenia pasa drogowego istniejącej drogi gminnej klasy lokalnej L, w rejonie skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 264 klasy G;

2) wymagania techniczne drogi zgodnie z przepisami o drogach publicznych;

3) obowiązuje zakaz zabudowy i urządzania zjazdów na posesje;

4) w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu - nie stawia się warunków.

Rozdział 16.
KDD - tereny dróg publicznych klasy D - drogi dojazdowe

§ 33. Na terenach oznaczonych symbolem **KDD** obejmującym tereny **1KDD** i **2KDD** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- teren dróg publicznych – drogi gminne klasy D - droga dojazdowa.

§ 34. Na terenach oznaczonych symbolem **1KDD** i **2KDD** ustala się następujące szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) w granicach terenu można sytuować w zależności od potrzeb: jezdnię, chodniki, pobocza, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, zjazdy na posesje, zieleń oraz urządzenia infrastruktury technicznej i drogowej;

2) szerokości pasa drogowego należy przyjmować zgodnie z rysunkiem planu oraz z dostosowaniem do istniejącego podziałów geodezyjnych i sytuacji w terenie w miejscu dróg istniejących;

3) wymagania techniczne drogi zgodnie z przepisami o drogach publicznych;

4) na terenie oznaczonym **1KDD** (ul. Ogrodowa), obowiązuje:

   - zakaz zabudowy,

   - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu 5%;

5) na terenie oznaczonym **2KDD** (ul. Krasickiego) obowiązuje:

   - zakaz zabudowy,

   - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu 25%,

   - utrzymywanie na powierzchni biologicznie czynnej zieleni z udziałem zieleni o funkcji izolacyjnej wzdłuż południowej granicy terenu, z zachowaniem istniejących zadrzewień.

Rozdział 17.
KDW - tereny dróg wewnętrznych pieszo - jezdnych

§ 35. Na terenie oznaczonym symbolem **KDW** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- teren drogi wewnętrznej pieszo - jezdnej.

§ 36. Na terenie oznaczonym symbolem **KDW** ustala się jako obowiązujące następujące szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) w granicach terenu należy sytuować drogę wewnętrzną w postaci ciągu pieszo-jezdnego oraz w zależności od potrzeb urządzenia infrastruktury technicznej i drogowej;

2) szerokość pasa drogowego należy przyjmować zgodnie z rysunkiem planu, z dostosowaniem do istniejącego zainwestowania i podziałów geodezyjnych, szerokość minimalna pasa drogowego wynosi 5 m;

3) na terenie obowiązuje zakaz zabudowy, w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu - nie stawia się warunków.

Rozdział 18.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 37. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

DZIAŁ IV.

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 19.
Ustalenia końcowe

§ 38. 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, dla poszczególnych terenów objętych planem w następującej wysokości:

1) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN/U** w wysokości 10%;

2) dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kazimierz Biskupi.

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

