Uchwała Nr XIII/63/15
Rady Gminy Turek
z dnia 29 września 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Turek dla części obrębu Kowale Księże.

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 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Gminy Turek uchwala, co następuje:

§ 1. Zgodnie z uchwałą Nr VIII/44/11 Rady Gminy Turek z dnia 02 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Turek dla terenów w obrębach: Szadów Pański, Pęcherzew, Turkowice i Kowale Księże, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Turek uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/233/10 Rady Gminy Turek z dnia 8 listopada 2010 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Turek dla części obrębu Kowale Księże.

§ 2. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 3. 1. Obszar planu obejmuje tereny o łącznej powierzchni około 8,24 ha.
2. Częściami uchwały są następujące załączniki:
1) integralnie związany z uchwałą rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turek;
2) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2.
3. Ustalenia planu miejscowego sformułowano w formie:
1) ustaleń wstępnych, w których określono:
a) ustalenia zawarte na rysunku planu,
b) ustalenia nie występujące w planie,
c) zasady oznaczania terenów elementarnych,
d) przeznaczenie terenów;
2) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze planu;
3) ustaleń szczegółowych obowiązujących dla wyznaczonych w planie terenów elementarnych;
4) przepisów końcowych.
4. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie.
1) **kiosk** - wolnostojący obiekt budowlany służący usługom handlu detalicznego lub gastronomii o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25 m^2.
2) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie, których nie należy przekraczać przy lokalizacji

nowych budynków lub rozbudowy budynków istniejących. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 1,3 m oraz okapów, podokienników, ryzalitów, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 0,8 m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; linie nie dotyczą portierni, oraz innych obiektów służących celom kontroli dostępu i ochrony terenu o kubaturze nie większej niż 80 m^3, obiektów małej architektury oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon);
3) **paliwa ekologiczne** - należy przez to rozumieć źródła enerii stosowane w systemach ogrzewania i wentylacji budynku pochodzące z zasobów odnawialnych, których wytwarzanie, transport, magazynowanie i użytkowanie jest w możliwie minimalnym stopniu szkodliwe dla środowiska;
4) **reklama** - należy przez to rozumieć grafikę na materialnym podłożu, umieszczaną na ścianach budynków lub nieażurowych częściach ogrodzeń tj. bez wolnostojącej konstrukcji nośnej;
5) **reklama podświetlana** - należy przez to rozumieć reklamę, czytelną w nocy poprzez podświetlenie własnym zewnętrznym źródłem światła;
6) **reklama świetlna** - należy przez to rozumieć reklamę, czytelną w nocy dzięki wewnętrznemu źródłu światła;
7) **szyld** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
8) **stawka procentowa** - stawka służąca ustaleniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
9) **technologie ekologiczne** - należy przez to rozumieć technologie stosowane w systemach wentylacji i ogrzewania budynków zaprojektowane i użytkowane w sposób minimalizujący negatywny wpływ na środowisko naturalne, na przykład poprzez minimalizowanie zapotrzebowania budynku na ciepło, stosowanie odnawialnych źródeł energii, stosowanie systemów odzysku ciepła, minimalizację emisji zanieczyszczeń itp...;
10) **teren elementarny** - należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego ustala się jednakowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
11) **powierzchnia biologicznie czynna** - należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną w rozumieniu przepisów budowlanych;
12) **typ zabudowy** - jeżeli w ustaleniach jest mowa o projektowanej zabudowie w **typie zabudowy istniejącej** - typ ten określa zabudowa istniejąca w bliskim sąsiedztwie projektowanej (we wnętrzu urbanistycznym np. przy tej samej ulicy, placu, skrzyżowaniu ulic) określona przez następujące cechy zabudowy:
a) usytuowanie na działce,
b) gabaryty,
c) kształt dachu;
13) **uchwała** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
14) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć: usługi handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła (obsługa ludności obejmująca drobną wytwórczość, naprawy i konserwację), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu

uciążliwości, których funkcjonowanie:
a) nie powoduje przekroczenia żadnego ze standardów jakości środowiska, poza zajmowaną działką,
b) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących;
15) **ustawienie budynków w stosunku do ulicy** - usytuowanie budynku na działce od strony ulicy publicznej określone przez położenie linii frontu budynku lub głównej kalenicy budynku w stosunku do ulicy np. prostopadłe lub równoległe;
16) **wskaźniki parkingowe** - wymagana minimalna ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej;
17) **wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych** - należy przez to rozumieć udział procentowy sumy powierzchni terenów biologicznie czynnych względem powierzchni działki budowlanej lub do sumy powierzchni działek budowlanych objętych zamierzeniem budowlanym,
18) **wskaźnik powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć udział procentowy sumy powierzchni zabudowanej względem powierzchni działki budowlanej lub względem sumy powierzchni działek budowlanych objętych zamierzeniem budowlanym;
19) **wysokość zabudowy** należy przez to rozumieć wysokość budynku lub jego części, służącą do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku, którą liczy się od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki; nie obejmuje: kominów, masztów, anten będących integralnymi elementami wyposażenia technicznego budynków, służących ich poprawnemu funkcjonowaniu; **wysokość obiektów innych niż budynki** należy rozumieć jako wymiar liczony od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu;

Rozdział 2.
Ustalenia wstępne

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) oznaczenia identyfikacyjne terenów elementarnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
5) granice obszarów i obiekty związane z ochroną dziedzictwa kulturowego;
6) granice obszarów i obiekty chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 5. Ustalenia nie występujące w planie

1. W planie nie występują ustalenia dotyczące:
1) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
2) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
3) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
4) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych.

§ 6. Zasady oznaczania terenów elementarnych

1. Każdy teren elementarny oznaczono symbolem cyfrowo - literowym, który stanowi tzw. symbol terenu. Pierwsza liczba oznacza kolejny numer terenu, następnie symbole literowe

oznaczają przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dotyczącymi przeznaczenia terenu zawartymi w § 7.

§ 7. Przeznaczenie terenów

1. Na potrzeby niniejszego planu ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - tereny budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wykluczeniem zabudowy szeregowej oraz z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki garażowe i gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35m^2. Pod warunkiem realizacji funkcji mieszkaniowej na działce dopuszcza się usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, spełniające równocześnie warunki: brak kolizji z funkcją mieszkaniową, mieszczące się w lokalach do 30% powierzchni użytkowej, dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem; tereny oznaczono na rysunku symbolem **MN**;

2) **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** - tereny budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących (domy jedno- lub dwumieszkaniowe) z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub realizowanych w budynku wolnostojącym; zabudowa usługowa może być realizowana niezależnie od zabudowy mieszkaniowej; dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki garażowe i gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35m^2, tereny oznaczono symbolem **UM**;

3) **tereny komunikacji** z dopuszczeniem lokalizacji jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, przyulicznych pasów postojowych, zatok parkingowych dla samochodów, zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek, wiat przystankowych, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia ulic, elementów wyposażenia ulic i urządzenia przestrzeni publicznych; tereny oznaczono symbolami:

a) publiczne drogi lokalne - tereny oznaczono symbolem KDL,

b) publiczne drogi dojazdowe - tereny oznaczono symbolem KDD,

c) dojazdy i drogi wewnętrzne - tereny oznaczono symbolem KDW,

d) ciągi pieszo jezdne - tereny oznaczono symbolem KDX;

4) **tereny infrastruktury technicznej** :

a) elektroenergetyka - stacje transformatorowe, tereny oznaczono symbolem E.

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizowanie jednego budynku mieszkalnego na działce; jeśli powierzchnia działki budowlanej jest większa o co najmniej 50% niż minimalna powierzchnia działki budowlanej określona w karcie terenu dopuszcza się lokalizowania dwóch budynków mieszkalnych na działce;

2) obowiązuje stosowanie w ciągach i zespołach zabudowy mieszkaniowej typów budynków o podobnej architekturze i kolorystyce;

3) ustawienie budynków w stosunku do ulicy:

a) kalenicę główną budynku należy sytuować równolegle do linii zabudowy; dopuszcza się sytuowanie kalenicy głównej budynku prostopadle do bocznych granic działki; dla działek, których szerokość frontu jest mniejsza niż długość działki dopuszcza się sytuowanie kalenicy głównej budynku prostopadle do linii zabudowy lub równoległe do bocznych granic działki,

b) dla budynków na działkach narożnych położenie kalenicy głównej należy dostosować do jednej z ulic, przy których zlokalizowana jest działka; dopuszcza się inne usytuowanie

budynku, jeżeli wynika to z potrzeby dostosowania do istniejącej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie;
4) ustalenia dotyczące wymaganego kształtu i kąta nachylenia dachu dotyczą głównego budynku na działce, dla zabudowy pomocniczej (garaże, budynki gospodarcze itp...) kształt dachu dowolny z zastrzeżeniem ustaleń w pkt. 2);
5) na całym obszarze planu wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
6) ustalenia szczegółowe dotyczące wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów służących realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej.
2. Ustalenia w zakresie wskaźników urbanistycznych:
1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
2) nie wyznacza się linii zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz kształtu dachu na terenach komunikacji i terenach infrastruktury.
3. Ustala się zasady następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów dla dachów i elewacji budynków:
1) zakaz stosowania tynków w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym;
2) zakaz stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia;
3) ograniczenie kolorystyki dachów spadzistych do odcieni czerwieni, brązów i szarości oraz czarnego.
4. Ustala się zasady następujące zasady stosowania ogrodzeń:
1) od strony dróg - w liniach rozgraniczających tych dróg, z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb działki w miejscach istniejących przeszkód, tj. infrastruktury technicznej, drzew itp. i w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
2) maksymalna wysokość ogrodzeń: 2,0 m nad poziom terenu, z cokołem do wysokości 40 cm, powyżej cokołu ażurowe w minimum 30%;
3) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych; dopuszcza się betonowe słupki ogrodzeniowe;
4) zakaz stosowania ogrodzeń ostro zakończonych.
5. Ustala się zasady rozmieszczania reklam polegające na:
1) dopuszczeniu realizacji reklam w formie tablicy reklamowej, szyldu, reklamy świetlnej lub podświetlanej o całkowitej powierzchni ekspozycyjnej maksymalnie:
a) 2 m^2 włącznie na terenie UM,
b) 1 m^2 włącznie na terenach MN;
2) zakazie sytuowania reklam:
a) na terenach mieszkaniowych (MN) w formie wolnostojących nośników reklamowych;
b) na barierkach oddzielających jezdnie i przystanki;
c) na latarniach ulicznych;
d) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej;
e) na balustradach balkonów i tarasów;
f) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi;
3) dopuszczeniu reklam i szyldów na małych obiektach handlowych (kioskach) z następującymi warunkami:
a) dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch pól reklamowych o łącznej powierzchni nie większej niż 2m^2 i nie przekraczającej 15% powierzchni wszystkich ścian kiosku;

b) nie dopuszcza się reklam wystających poza obrys ściany;
c) nie dopuszcza się umieszczania reklam na attyce kiosku lub jego dachu;
d) szyldy dopuszcza się wyłącznie na ścianach i attykach, przy czym maksymalna wysokość szyldu nie może przekraczać 50cm;
e) nie dopuszcza się umieszczania szyldów na dachach;
4) dopuszczeniu rozmieszczania szyldów i tabliczek informacyjnych o powierzchni nie większej niż 0,5 m^2, które mogą być umieszczane przy wejściach do budynków tak, by ich zewnętrzne krawędzie były oddalone od krawędzi tabliczek adresowych o co najmniej 0,5m;
5) umieszczaniu reklamy na ścianie budynku jest możliwe pod warunkiem dostosowania jej formy i wielkości do kompozycji architektonicznej całej ściany, z uwzględnieniem funkcji budynku.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody, i krajobrazu kulturowego

1. W całym obszarze wprowadza się obowiązek:
1) zagospodarowanie działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód;
2) ogrzewania budynków z sieci ciepłowniczej z dopuszczeniem indywidualnych kotłowni z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych;
3) gromadzenia i selekcji odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy oraz przepisami odrębnymi;
4) zbierania i przekazywania do utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach terenów usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
5) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zarysie lokalizacji obiektów liniowych, drogowych i kubaturowych;
6) aktywną biologicznie warstwę gleby zdjętą w miejscach wykopów budowlanych należy wykorzystać do kształtowania terenów zieleni towarzyszących nowej zabudowie.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1) nie dotyczy.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Przestrzenią publiczną na obszarze planu są tereny dróg publicznych.
2. Na terenach stanowiących przestrzeń publiczną obowiązuje:
1) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.,
2) nakaz dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych,
3) w terenach dróg dopuszcza się obiekty związane z obsługą ruchu m.in.: budki telefoniczne, wiaty przystankowe;
3. Ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych ogólnodostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
1) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejść dla pieszych w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
2) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
3) lokalizowanie małej architektury: latarni, ławek, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych oraz kiosków i znaków drogowych, w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Zasady zagospodarowania dla terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 151 Turek - Konin - Koło - stosuje się przepisy prawa wodnego;

2) w planie zróżnicowano tereny i przyporządkowano do odpowiednich grup, dla których przepisy o ochronie środowiska określają dopuszczalne poziomy hałasów.

§ 13. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych obejmujących obszar położony w granicach różnych terenów elementarnych pod warunkiem realizacji zabudowy w granicach właściwego dla danej funkcji terenu elementarnego.

3. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg i dojazdów wewnętrznych oraz pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej.

4. Ustala się minimalny kąt 45^{o} położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego bądź do granic działki stanowiącej dojazd.

5. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dotyczą nowych wydzieleń.

6. Dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu uznaje się za zgodne z planem.

7. Ustalenia dotyczące szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej nie obowiązują w przypadku podziału istniejących działek, których szerokość nie spełnia warunków podanych w ustaleniach szczegółowych.

8. W jednostkowych przypadkach uzasadnionych istniejącymi podziałami geodezyjnymi (np. w przypadku konieczności wydzielenia działki i nieregularnym kształcie) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej, jednak nie mniej niż 5 m.

9. Ustala się możliwość łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu:

1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych.

10. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

11. Podziały terenów rolnych i leśnych należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią publiczne drogi lokalne i dojazdowe, a także drogi wewnętrzne i ciągi pieczo jezdne.

2. Warunki w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

1) obowiązują następujące minimalne wskaźniki parkingowe:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) budynek mieszkalno-usługowy: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie i 1 miejsce na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

c) pensjonaty: minimum 6 miejsc na 10 łóżek,

d) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych: minimum 1,3 miejsca na 15 łóżek,

e) sklepy i obiekty handlu detalicznego: minimum 2,5 miejsca na 100 m^2 powierzchni sprzedaży,
f) gabinety lekarskie: 3 miejsca na 100 m^2 pow. użytkowej,
g) obiekty gastronomii: 2 miejsca na 10 miejsc konsumpcji,
h) przedszkola, świetlice: minimum 3 miejsca na 1 oddział.
2) obliczoną za pomocą wskaźników ilość miejsc parkingowych, należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
3) w przypadkach szczególnych dla funkcji niewymienionych w powyższym wykazie, ilość miejsc parkingowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego;
4) jako miejsce parkingowe uznaje się także miejsce w garażu.
3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
a) głównych elementów układu:
- woda - system magistral wodociągowych,
- zabezpieczenie wody do celów p. poż. - przy rozbudowie sieci wodociągowej przewidzieć hydranty p. poż. nadziemne wg obowiązujących przepisów, przy urządzaniu zbiorników retencyjnych należy stworzyć warunki, by mogły one stanowić rezerwowe źródła wody przeciwpożarowej,
- elektryczność - zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie, jedynie w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się linie napowietrzne, plan ustala tereny niezbędne dla lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4kV oznaczone na rysunku planu,
- ścieki - do kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się indywidualne i grupowe zbiorniki na ścieki,
b) dopuszcza się inne rozwiązania, jeżeli przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej: obowiązującą zasadą jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów (w tym powiązań z układem zewnętrznym) np.: wodociągów, sieci elektrycznych średnich i niskich napięć, gazowych średniego i niskiego ciśnienia, ciepłowniczych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i innych; w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń we wszystkich terenach,
d) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej;
2) realizację nowych obiektów należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:
a) woda - z sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci dopuszcza się alternatywne źródła,
b) elektryczność - z sieci elektrycznej, dopuszcza się inne źródła energii w tym instalacje fotowoltaiczne,
c) gaz - z sieci gazowej, dopuszcza się naziemne lub podziemne zbiorniki na gaz,
d) ogrzewanie - z sieci cieplnej lub z indywidualnych kotłowni; dopuszcza się kominki, dopuszcza się stosowanie paliw o niskiej emisji zanieczyszczeń, m.in. energii elektrycznej, paliw stałych, płynnych i gazowych oraz alternatywnych źródeł energii,
e) ścieki bytowe - do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci oraz w przypadkach uzasadnionych względami ekonomicznymi dopuszcza się inne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi (np. przydomowe oczyszczalnie ścieków),
f) wody opadowe lub roztopowe ujęte w szczelne systemy kanalizacyjne lub rowy przydrożne, pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku

przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń - stosuje się przepisy odrębne, do czasu realizacji sieci dopuszcza się inne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych obiektów budowlanych na własnym terenie nieutwardzonym, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, o ile takie rozwiązanie nie spowoduje pogorszenia środowiska i nie wpłynie na sąsiadujące nieruchomości,
g) gospodarka odpadami - należy stworzyć warunki segregacji odpadów komunalnych oraz odbioru odpadów z nieruchomości (w celu dalszego ich zbierania, transportu, odzysku lub unieszkodliwiania), gospodarka pozostałymi odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) plan ustala strefę bezpieczeństwa dla istniejących linii energetycznych średniego napięcia o szerokości 10 m (po 5 m od osi),
a) w strefie bezpieczeństwa obowiązuje zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi, dopuszcza się po uzyskaniu opinii zakładu energetycznego możliwość lokalizacji innych obiektów niż przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
b) w przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia plan dopuszcza zagospodarowanie wyznaczonej strefy bezpieczeństwa bez potrzeby zmiany niniejszego planu.
4) dopuszcza się modernizację istniejnących napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 16. Stawki procentowe

1. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 5;
2. na terenach, na których niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości ustala się stawkę 0%;
3. dla nieruchomości przeznaczonych na realizację celu publicznego, przestrzeni publicznej oraz będących własnością skarbu państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego ustala się stawkę 0%.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe

§ 17. Kowale Księże

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1 **MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
b) wskaźnik powierzchni zabudowy- maksymalnie 30% powierzchni działki,
c) wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalny 0,6;
d) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 50% powierzchni działki,
e) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji, maksymalnie 9,5 m,
f) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 30-45^{o}; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
h) obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) nie dotyczy;
5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej -700 m^2,
b) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna - 20 m,
c) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
a) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1,
b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 14 ust. 2;
8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
a) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 3;
9) stawka procentowa: 30 %.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej **1UM**
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
b) wskaźnik powierzchni zabudowy- maksymalnie 35% powierzchni działki,
c) wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalny 0,6;
d) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 30% powierzchni działki,
e) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji, maksymalnie 9,5 m,
f) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 30-45^o; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
h) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) nie ustala się;
5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej -1000 m^2, dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej - 700 m^2,
b) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna - 20 m,
c) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
a) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1,
b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 14 ust. 2;
8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
a) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 3;
9) stawka procentowa: 30 %
3. Tereny elektroenergetyki **1E**
1) przeznaczenie terenu: elektroenergetyka - stacje transformatorowe;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) nie ustala się;
5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
a) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
a) nie występują;
7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
a) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1;
8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
a) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 3;
9) stawka procentowa: 0% zgodnie z ustaleniami §16 ust.3.
4. Drogi klasy lokalnej **1KDL, 2KDL**
1) przeznaczenie terenu - droga publiczna lokalna;
a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik przynajmniej jednostronny o szer. minimalnej 1,5 m,
b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimum 12 m,
c) szerokość w liniach rozgraniczających drogi 2KDL w granicach obszaru objętego planem zgodnie z rysunkiem planu; zalecana szerokość docelowa minimum 12 m;
2) stawka procentowa: 0% zgodnie z ustaleniami §16 ust. 2. i ust. 3.
5. Droga klasy dojazdowej **1KDD**
1) przeznaczenie terenu - droga publiczna dojazdowa;
a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik przynajmniej jednostronny o szer. minimalnej 1,5 m,
b) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach obszaru objętego planem zgodnie z rysunkiem planu; zalecana szerokość docelowa minimum 10 m;
2) stawka procentowa: 0% zgodnie z ustaleniami §16 ust. 2. i ust. 3.
6. Drogi wewnętrzne **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**
1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;
a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimum 10 m;
2) stawka procentowa: 0% zgodnie z ustaleniami §16 ust. 3.
7. Ciąg pieszo-jezdny **1KDX**
1) przeznaczenie terenu - ciąg pieszo-jezdny;
a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
2) stawka procentowa: 0% zgodnie z ustaleniami §16 ust. 3.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 18. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Turek.
2. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego oraz zamieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Turek.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej głoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
/-/Ireneusz Kolenda

Uchwała Nr XIII/63/15
Rady Gminy Turek
z dnia 29 września 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Turek dla części obrębu Kowale Księże.

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 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Gminy Turek uchwala, co następuje:

§ 1. Zgodnie z uchwałą Nr VIII/44/11 Rady Gminy Turek z dnia 02 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Turek dla terenów w obrębach: Szadów Pański, Pęcherzew, Turkowice i Kowale Księże, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Turek uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/233/10 Rady Gminy Turek z dnia 8 listopada 2010 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Turek dla części obrębu Kowale Księże.

§ 2. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 3. 1. Obszar planu obejmuje tereny o łącznej powierzchni około 8,24 ha.
2. Częściami uchwały są następujące załączniki:
1) integralnie związany z uchwałą rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turek;
2) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2.
3. Ustalenia planu miejscowego sformułowano w formie:
1) ustaleń wstępnych, w których określono:
a) ustalenia zawarte na rysunku planu,
b) ustalenia nie występujące w planie,
c) zasady oznaczania terenów elementarnych,
d) przeznaczenie terenów;
2) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze planu;
3) ustaleń szczegółowych obowiązujących dla wyznaczonych w planie terenów elementarnych;
4) przepisów końcowych.
4. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie.
1) **kiosk** - wolnostojący obiekt budowlany służący usługom handlu detalicznego lub

gastronomii o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25 m^2.
2) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie, których nie należy przekraczać przy lokalizacji nowych budynków lub rozbudowy budynków istniejących. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 1,3 m oraz okapów, podokienników, ryzalitów, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 0,8 m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; linie nie dotyczą portierni, oraz innych obiektów służących celom kontroli dostępu i ochrony terenu o kubaturze nie większej niż 80 m^3, obiektów małej architektury oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon);
3) **paliwa ekologiczne** - należy przez to rozumieć źródła enerii stosowane w systemach ogrzewania i wentylacji budynku pochodzące z zasobów odnawialnych, których wytwarzanie, transport, magazynowanie i użytkowanie jest w możliwie minimalnym stopniu szkodliwe dla środowiska;
4) **reklama** - należy przez to rozumieć grafikę na materialnym podłożu, umieszczaną na ścianach budynków lub nieażurowych częściach ogrodzeń tj. bez wolnostojącej konstrukcji nośnej;
5) **reklama podświetlana** - należy przez to rozumieć reklamę, czytelną w nocy poprzez podświetlenie własnym zewnętrznym źródłem światła;
6) **reklama świetlna** - należy przez to rozumieć reklamę, czytelną w nocy dzięki wewnętrznemu źródłu światła;
7) **szyld** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
8) **stawka procentowa** - stawka służąca ustaleniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
9) **technologie ekologiczne** - należy przez to rozumieć technologie stosowane w systemach wentylacji i ogrzewania budynków zaprojektowane i użytkowane w sposób minimalizujący negatywny wpływ na środowisko naturalne, na przykład poprzez minimalizowanie zapotrzebowania budynku na ciepło, stosowanie odnawialnych źródeł energii, stosowanie systemów odzysku ciepła, minimalizację emisji zanieczyszczeń itp...;
10) **teren elementarny** - należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego ustala się jednakowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
11) **powierzchnia biologicznie czynna** - należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną w rozumieniu przepisów budowlanych;
12) **typ zabudowy** - jeżeli w ustaleniach jest mowa o projektowanej zabudowie w **typie zabudowy istniejącej** - typ ten określa zabudowa istniejąca w bliskim sąsiedztwie projektowanej (we wnętrzu urbanistycznym np. przy tej samej ulicy, placu, skrzyżowaniu ulic) określona przez następujące cechy zabudowy:
a) usytuowanie na działce,
b) gabaryty,
c) kształt dachu;
13) **uchwała** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
14) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć: usługi handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła (obsługa ludności obejmująca drobną wytwórczość, naprawy i konserwację), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki

i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:
a) nie powoduje przekroczenia żadnego ze standardów jakości środowiska, poza zajmowaną działką,
b) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących;
15) **ustawienie budynków w stosunku do ulicy** - usytuowanie budynku na działce od strony ulicy publicznej określone przez położenie linii frontu budynku lub głównej kalenicy budynku w stosunku do ulicy np. prostopadłe lub równoległe;
16) **wskaźniki parkingowe** - wymagana minimalna ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej;
17) **wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych** - należy przez to rozumieć udział procentowy sumy powierzchni terenów biologicznie czynnych względem powierzchni działki budowlanej lub do sumy powierzchni działek budowlanych objętych zamierzeniem budowlanym,
18) **wskaźnik powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć udział procentowy sumy powierzchni zabudowanej względem powierzchni działki budowlanej lub względem sumy powierzchni działek budowlanych objętych zamierzeniem budowlanym;
19) **wysokość zabudowy** należy przez to rozumieć wysokość budynku lub jego części, służącą do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku, którą liczy się od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki; nie obejmuje: kominów, masztów, anten będących integralnymi elementami wyposażenia technicznego budynków, służących ich poprawnemu funkcjonowaniu; **wysokość obiektów innych niż budynki** należy rozumieć jako wymiar liczony od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu;

Rozdział 2.
Ustalenia wstępne

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) oznaczenia identyfikacyjne terenów elementarnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
5) granice obszarów i obiekty związane z ochroną dziedzictwa kulturowego;
6) granice obszarów i obiekty chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 5. Ustalenia nie występujące w planie

1. W planie nie występują ustalenia dotyczące:
1) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
2) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
3) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
4) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych.

§ 6. Zasady oznaczania terenów elementarnych

1. Każdy teren elementarny oznaczono symbolem cyfrowo - literowym, który stanowi tzw. symbol terenu. Pierwsza liczba oznacza kolejny numer terenu, następnie symbole literowe oznaczają przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dotyczącymi przeznaczenia terenu zawartymi w § 7.

§ 7. Przeznaczenie terenów

1. Na potrzeby niniejszego planu ustala się następujące przeznaczenia terenów:
1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - tereny budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wykluczeniem zabudowy szeregowej oraz z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki garażowe i gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35m^2. Pod warunkiem realizacji funkcji mieszkaniowej na działce dopuszcza się usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, spełniające równocześnie warunki: brak kolizji z funkcją mieszkaniową, mieszczące się w lokalach do 30% powierzchni użytkowej, dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem; tereny oznaczono na rysunku symbolem **MN**;
2) **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** - tereny budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących (domy jedno- lub dwumieszkaniowe) z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub realizowanych w budynku wolnostojącym; zabudowa usługowa może być realizowana niezależnie od zabudowy mieszkaniowej; dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki garażowe i gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35m^2, tereny oznaczono symbolem **UM**;
3) **tereny komunikacji** z dopuszczeniem lokalizacji jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, przyulicznych pasów postojowych, zatok parkingowych dla samochodów, zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek, wiat przystankowych, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia ulic, elementów wyposażenia ulic i urządzenia przestrzeni publicznych; tereny oznaczono symbolami:
a) publiczne drogi lokalne - tereny oznaczono symbolem KDL,
b) publiczne drogi dojazdowe - tereny oznaczono symbolem KDD,
c) dojazdy i drogi wewnętrzne - tereny oznaczono symbolem KDW,
d) ciągi pieszo jezdne - tereny oznaczono symbolem KDX;
4) **tereny infrastruktury technicznej** :
a) elektroenergetyka - stacje transformatorowe, tereny oznaczono symbolem E.

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) w terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizowanie jednego budynku mieszkalnego na działce; jeśli powierzchnia działki budowlanej jest większa o co najmniej 50% niż minimalna powierzchnia działki budowlanej określona w karcie terenu dopuszcza się lokalizowania dwóch budynków mieszkalnych na działce;
2) obowiązuje stosowanie w ciągach i zespołach zabudowy mieszkaniowej typów budynków o podobnej architekturze i kolorystyce;
3) ustawienie budynków w stosunku do ulicy:
a) kalenicę główną budynku należy sytuować równolegle do linii zabudowy; dopuszcza się sytuowanie kalenicy głównej budynku prostopadle do bocznych granic działki; dla działek, których szerokość frontu jest mniejsza niż długość działki dopuszcza się sytuowanie kalenicy głównej budynku prostopadle do linii zabudowy lub równoległe do bocznych granic działki,

b) dla budynków na działkach narożnych położenie kalenicy głównej należy dostosować do jednej z ulic, przy których zlokalizowana jest działka; dopuszcza się inne usytuowanie budynku, jeżeli wynika to z potrzeby dostosowania do istniejącej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie;
4) ustalenia dotyczące wymaganego kształtu i kąta nachylenia dachu dotyczą głównego budynku na działce, dla zabudowy pomocniczej (garaże, budynki gospodarcze itp...) kształt dachu dowolny z zastrzeżeniem ustaleń w pkt. 2);
5) na całym obszarze planu wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
6) ustalenia szczegółowe dotyczące wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów służących realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej.
2. Ustalenia w zakresie wskaźników urbanistycznych:
1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
2) nie wyznacza się linii zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz kształtu dachu na terenach komunikacji i terenach infrastruktury.
3. Ustala się zasady następujące zasady dotyczące kolorystyki i materiałów dla dachów i elewacji budynków:
1) zakaz stosowania tynków w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym;
2) zakaz stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia;
3) ograniczenie kolorystyki dachów spadzistych do odcieni czerwieni, brązów i szarości oraz czarnego.
4. Ustala się zasady następujące zasady stosowania ogrodzeń:
1) od strony dróg - w liniach rozgraniczających tych dróg, z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb działki w miejscach istniejących przeszkód, tj. infrastruktury technicznej, drzew itp. i w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
2) maksymalna wysokość ogrodzeń: 2,0 m nad poziom terenu, z cokołem do wysokości 40 cm, powyżej cokołu ażurowe w minimum 30%;
3) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych; dopuszcza się betonowe słupki ogrodzeniowe;
4) zakaz stosowania ogrodzeń ostro zakończonych.
5. Ustala się zasady rozmieszczania reklam polegające na:
1) dopuszczeniu realizacji reklam w formie tablicy reklamowej, szyldu, reklamy świetlnej lub podświetlanej o całkowitej powierzchni ekspozycyjnej maksymalnie:
a) 2 m^2 włącznie na terenie UM,
b) 1 m^2 włącznie na terenach MN;
2) zakazie sytuowania reklam:
a) na terenach mieszkaniowych (MN) w formie wolnostojących nośników reklamowych;
b) na barierkach oddzielających jezdnie i przystanki;
c) na latarniach ulicznych;
d) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej;
e) na balustradach balkonów i tarasów;
f) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi;
3) dopuszczeniu reklam i szyldów na małych obiektach handlowych (kioskach) z następującymi warunkami:

a) dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch pól reklamowych o łącznej powierzchni nie większej niż 2m^2 i nie przekraczającej 15% powierzchni wszystkich ścian kiosku;
b) nie dopuszcza się reklam wystających poza obrys ściany;
c) nie dopuszcza się umieszczania reklam na attyce kiosku lub jego dachu;
d) szyldy dopuszcza się wyłącznie na ścianach i attykach, przy czym maksymalna wysokość szyldu nie może przekraczać 50cm;
e) nie dopuszcza się umieszczania szyldów na dachach;
4) dopuszczeniu rozmieszczania szyldów i tabliczek informacyjnych o powierzchni nie większej niż 0,5 m^2, które mogą być umieszczane przy wejściach do budynków tak, by ich zewnętrzne krawędzie były oddalone od krawędzi tabliczek adresowych o co najmniej 0,5m;
5) umieszczaniu reklamy na ścianie budynku jest możliwe pod warunkiem dostosowania jej formy i wielkości do kompozycji architektonicznej całej ściany, z uwzględnieniem funkcji budynku.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody, i krajobrazu kulturowego

1. W całym obszarze wprowadza się obowiązek:
1) zagospodarowanie działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód;
2) ogrzewania budynków z sieci ciepłowniczej z dopuszczeniem indywidualnych kotłowni z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych;
3) gromadzenia i selekcji odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy oraz przepisami odrębnymi;
4) zbierania i przekazywania do utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach terenów usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
5) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zarysie lokalizacji obiektów liniowych, drogowych i kubaturowych;
6) aktywną biologicznie warstwę gleby zdjętą w miejscach wykopów budowlanych należy wykorzystać do kształtowania terenów zieleni towarzyszących nowej zabudowie.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1) nie dotyczy.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Przestrzenią publiczną na obszarze planu są tereny dróg publicznych.
2. Na terenach stanowiących przestrzeń publiczną obowiązuje:
1) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.,
2) nakaz dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych,
3) w terenach dróg dopuszcza się obiekty związane z obsługą ruchu m.in.: budki telefoniczne, wiaty przystankowe;
3. Ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych ogólnodostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
1) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejść dla pieszych w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
2) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
3) lokalizowanie małej architektury: latarni, ławek, tablic, słupów informacyjnych

i reklamowych oraz kiosków i znaków drogowych, w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Zasady zagospodarowania dla terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
1) cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 151 Turek - Konin - Koło - stosuje się przepisy prawa wodnego;
2) w planie zróżnicowano tereny i przyporządkowano do odpowiednich grup, dla których przepisy o ochronie środowiska określają dopuszczalne poziomy hałasów.

§ 13. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych.
2. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych obejmujących obszar położony w granicach różnych terenów elementarnych pod warunkiem realizacji zabudowy w granicach właściwego dla danej funkcji terenu elementarnego.
3. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg i dojazdów wewnętrznych oraz pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej.
4. Ustala się minimalny kąt 45^{o} położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego bądź do granic działki stanowiącej dojazd.
5. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dotyczą nowych wydzieleń.
6. Dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu uznaje się za zgodne z planem.
7. Ustalenia dotyczące szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej nie obowiązują w przypadku podziału istniejących działek, których szerokość nie spełnia warunków podanych w ustaleniach szczegółowych.
8. W jednostkowych przypadkach uzasadnionych istniejącymi podziałami geodezyjnymi (np. w przypadku konieczności wydzielenia działki i nieregularnym kształcie) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej, jednak nie mniej niż 5 m.
9. Ustala się możliwość łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu:
1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych.
10. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
11. Podziały terenów rolnych i leśnych należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią publiczne drogi lokalne i dojazdowe, a także drogi wewnętrzne i ciągi pieczo jezdne.
2. Warunki w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
1) obowiązują następujące minimalne wskaźniki parkingowe:
a) budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie,
b) budynek mieszkalno-usługowy: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie i 1 miejsce na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

c) pensjonaty: minimum 6 miejsc na 10 łóżek,
d) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych: minimum 1,3 miejsca na 15 łóżek,
e) sklepy i obiekty handlu detalicznego: minimum 2,5 miejsca na 100 m^2 powierzchni sprzedaży,
f) gabinety lekarskie: 3 miejsca na 100 m^2 pow. użytkowej,
g) obiekty gastronomii: 2 miejsca na 10 miejsc konsumpcji,
h) przedszkola, świetlice: minimum 3 miejsca na 1 oddział.
2) obliczoną za pomocą wskaźników ilość miejsc parkingowych, należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
3) w przypadkach szczególnych dla funkcji niewymienionych w powyższym wykazie, ilość miejsc parkingowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego;
4) jako miejsce parkingowe uznaje się także miejsce w garażu.
3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
a) głównych elementów układu:
- woda - system magistral wodociągowych,
- zabezpieczenie wody do celów p. poż. - przy rozbudowie sieci wodociągowej przewidzieć hydranty p. poż. nadziemne wg obowiązujących przepisów, przy urządzaniu zbiorników retencyjnych należy stworzyć warunki, by mogły one stanowić rezerwowe źródła wody przeciwpożarowej,
- elektryczność - zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie, jedynie w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się linie napowietrzne, plan ustala tereny niezbędne dla lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4kV oznaczone na rysunku planu,
- ścieki - do kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się indywidualne i grupowe zbiorniki na ścieki,
b) dopuszcza się inne rozwiązania, jeżeli przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej: obowiązującą zasadą jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów (w tym powiązań z układem zewnętrznym) np.: wodociągów, sieci elektrycznych średnich i niskich napięć, gazowych średniego i niskiego ciśnienia, ciepłowniczych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i innych; w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń we wszystkich terenach,
d) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej;
2) realizację nowych obiektów należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:
a) woda - z sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci dopuszcza się alternatywne źródła,
b) elektryczność - z sieci elektrycznej, dopuszcza się inne źródła energii w tym instalacje fotowoltaiczne,
c) gaz - z sieci gazowej, dopuszcza się naziemne lub podziemne zbiorniki na gaz,
d) ogrzewanie - z sieci cieplnej lub z indywidualnych kotłowni; dopuszcza się kominki, dopuszcza się stosowanie paliw o niskiej emisji zanieczyszczeń, m.in. energii elektrycznej, paliw stałych, płynnych i gazowych oraz alternatywnych źródeł energii,
e) ścieki bytowe - do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci oraz w przypadkach uzasadnionych względami ekonomicznymi dopuszcza się inne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi (np. przydomowe oczyszczalnie ścieków),

f) wody opadowe lub roztopowe ujęte w szczelne systemy kanalizacyjne lub rowy przydrożne, pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń - stosuje się przepisy odrębne, do czasu realizacji sieci dopuszcza się inne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych obiektów budowlanych na własnym terenie nieutwardzonym, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, o ile takie rozwiązanie nie spowoduje pogorszenia środowiska i nie wpłynie na sąsiadujące nieruchomości,
g) gospodarka odpadami - należy stworzyć warunki segregacji odpadów komunalnych oraz odbioru odpadów z nieruchomości (w celu dalszego ich zbierania, transportu, odzysku lub unieszkodliwiania), gospodarka pozostałymi odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) plan ustala strefę bezpieczeństwa dla istniejących linii energetycznych średniego napięcia o szerokości 10 m (po 5 m od osi),
a) w strefie bezpieczeństwa obowiązuje zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi, dopuszcza się po uzyskaniu opinii zakładu energetycznego możliwość lokalizacji innych obiektów niż przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
b) w przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia plan dopuszcza zagospodarowanie wyznaczonej strefy bezpieczeństwa bez potrzeby zmiany niniejszego planu.
4) dopuszcza się modernizację istniejnących napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 16. Stawki procentowe

1. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 5;
2. na terenach, na których niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości ustala się stawkę 0%;
3. dla nieruchomości przeznaczonych na realizację celu publicznego, przestrzeni publicznej oraz będących własnością skarbu państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego ustala się stawkę 0%.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe

§ 17. Kowale Księże

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1 **MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
b) wskaźnik powierzchni zabudowy- maksymalnie 30% powierzchni działki,
c) wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalny 0,6;
d) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 50% powierzchni działki,
e) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji, maksymalnie 9,5 m,
f) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 30-45^{o}; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

h) obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) nie dotyczy;
5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej -700 m^2,
b) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna - 20 m,
c) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
a) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1,
b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 14 ust. 2;
8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
a) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 3;
9) stawka procentowa: 30 %.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej **1UM**
1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
b) wskaźnik powierzchni zabudowy- maksymalnie 35% powierzchni działki,
c) wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalny 0,6;
d) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 30% powierzchni działki,
e) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji, maksymalnie 9,5 m,
f) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 30-45^o; dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,
g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
h) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 i § 11;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) nie ustala się;
5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej -1000 m^2, dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej - 700 m^2,
b) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna - 20 m,
c) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
a) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1,
b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 14 ust. 2;
8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
a) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 3;
9) stawka procentowa: 30 %
3. Tereny elektroenergetyki **1E**
1) przeznaczenie terenu: elektroenergetyka - stacje transformatorowe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
b) obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) nie ustala się;
5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
a) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
a) nie występują;
7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
a) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1;
8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
a) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 3;
9) stawka procentowa: 0% zgodnie z ustaleniami §16 ust.3.
4. Drogi klasy lokalnej **1KDL, 2KDL**
1) przeznaczenie terenu - droga publiczna lokalna;
a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik przynajmniej jednostronny o szer. minimalnej 1,5 m,
b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimum 12 m,
c) szerokość w liniach rozgraniczających drogi 2KDL w granicach obszaru objętego planem zgodnie z rysunkiem planu; zalecana szerokość docelowa minimum 12 m;
2) stawka procentowa: 0% zgodnie z ustaleniami §16 ust. 2. i ust. 3.
5. Droga klasy dojazdowej **1KDD**
1) przeznaczenie terenu - droga publiczna dojazdowa;
a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik przynajmniej jednostronny o szer. minimalnej 1,5 m,
b) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach obszaru objętego planem zgodnie z rysunkiem planu; zalecana szerokość docelowa minimum 10 m;
2) stawka procentowa: 0% zgodnie z ustaleniami §16 ust. 2. i ust. 3.
6. Drogi wewnętrzne **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**
1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;
a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - minimum 10 m;
2) stawka procentowa: 0% zgodnie z ustaleniami §16 ust. 3.
7. Ciąg pieszo-jezdny **1KDX**
1) przeznaczenie terenu - ciąg pieszo-jezdny;
a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
2) stawka procentowa: 0% zgodnie z ustaleniami §16 ust. 3.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 18. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Turek.
2. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego oraz zamieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Turek.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej głoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
/-/Ireneusz Kolenda