

UCHWAŁA NR .../.../...
Rady Gminy Rokietnica
z dnia r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.), Rada Gminy Rokietnica uchwała, co następuje:

Dział I. Przepisy ogólne

§ 1. Ustalenia podstawowe

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 1, zwany dalej Planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica, zatwierdzonego uchwałą Nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 r., wraz ze zmianą, zatwierdzoną uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. oraz zmianą, zatwierdzoną uchwałą Nr XVIII/156/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 16 grudnia 2019 r.
2. Plan obejmuje teren wskazany na Rysunku Planu, zawarty wewnątrz granic obszaru objętego planem, stanowiący obszar położony w miejscowości Rokietnica i w miejscowości Mrowino.
3. Rysunek Planu na mapie w skali 1:1000 wymieniony w ust. 2 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.
4. Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.
5. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz w sprawie zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.
6. Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne stanowi załącznik nr 4 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.
7. Zmiana oznaczenia ewidencyjnego terenów objętych Planem dokonana po przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zmienia właściwości niniejszej Uchwały, która obowiązuje wówczas dla nowo wydzielonych lub oznaczonych nieruchomości w zakresie określonym granicą obszaru opracowania.

§ 2. Definicje pojęć

Ilekcóż w Uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu dwuspadowym z naczółkami** – należy przez to rozumieć odmianę dachu dwuspadowego, w którym u zbiegu dwóch głównych połaci ukształtowane są dodatkowe

- dwie niewielkie trójkątne połacie, mające kierunek spadku prostopadły do połaci głównych zakończony na ścianach szczytowych;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, którego połaci są nachylone pod kątem nie większym, niż 12° ;
 - 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach, którego połaci są nachylone pod kątem większym, niż 12° ;
 - 4) **drobnym handlu** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na prowadzeniu handlu, realizacja którego stawia niewielkie wymagania co do wielkości powierzchni przeznaczonych na tę działalność, co oznacza, że powierzchnia netto handlu obejmująca pomieszczenia przeznaczone na realizację tej działalności nie może przekraczać łącznie 150 m^2 ;
 - 5) **drobnej usłudze** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na świadczeniu usług, realizacja których stawia niewielkie wymagania co do wielkości powierzchni przeznaczonych na tę działalność, co oznacza, że powierzchnia netto usług obejmująca pomieszczenia przeznaczone na realizację tej działalności nie może przekraczać łącznie 150 m^2 ;
 - 6) **działce narożnej** – należy przez to rozumieć działkę, której granica przylega z co najmniej dwóch stron do terenów dróg, na długości co najmniej 35% jej całkowitego obwodu;
 - 7) **kącie nachylenia połaci dachowej** – należy przez to rozumieć, wyrażony w stopniach, kąt jaki powstaje pomiędzy płaszczyzną poziomą a płaszczyzną wyznaczaną przez wierzchnie elementy pokrycia dachu;
 - 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię definiującą minimalną odległość, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków od terenów o innych funkcjach, wyznaczoną na Rysunku Planu;
 - 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię definiującą obowiązującą odległość, w jakiej nakazuje się sytuowanie budynków od terenów o innych funkcjach, wyznaczoną na Rysunku Planu, przy czym odpowiednio do długości obowiązującej linii zabudowy musi być na niej zlokalizowane co najmniej 60% lica budynku lub budynków odpowiadającej tej linii, z wyłączeniem balkonów, wykuszy;
 - 10) **przepisie odrębnym** – należy przez to rozumieć przepisy prawa inne, niż ustawy, na podstawie których uchwalono niniejszą Uchwałę;
 - 11) **przeznaczeniu dominującym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, którego realizacja w ramach zagospodarowania lub dozwolonego użytkowania obejmuje łącznie co najmniej 30% jego powierzchni, przy czym w odniesieniu do budynków przyjmuje się ich powierzchnię netto;
 - 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenia terenu, którego realizacja w ramach zagospodarowania lub dozwolonego użytkowania obejmuje łącznie mniej niż 30% jego powierzchni, przy czym w odniesieniu do budynków przyjmuje się ich powierzchnię zabudowy;
 - 13) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną nieruchomością gruntową, część nieruchomości gruntowej bądź grupę całych i części nieruchomości gruntowych w różnej konfiguracji, dla których ustalono wspólne przeznaczenie;
 - 14) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość wyrażoną w procentach, a określającą stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków na danej działce do powierzchni działki;
 - 15) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć teren zabudowy usług różnych, to jest wszystkich pól działalności klasyfikowanych w przepisach odrębnych jako usługi, z wyłączeniem usług handlu realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000 m^2 .

§ 3. Oznaczenia obowiązujące w Uchwale

1. Obowiązującym oznaczeniem w Uchwale stanowiącym jednoznaczne odniesienie ustaleń zagospodarowania przestrzennego i zabudowy do konkretnej części obszaru opracowania jest kod terenu.
2. Obowiązującym objaśnieniem umownym wskazującym przeznaczenie jest literowe oznaczenie na końcu każdego kodu terenu.
3. Objaśnienia, o jakich mowa w ust. 2, mogą być tworzone ze skrótów, których znaczenie obowiązuje według poniższego zestawienia:
 - 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **MN/UD** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy drobnych usług i drobnego handlu;
 - 3) **U** – teren zabudowy usługowej;
 - 4) **UD/ZP** – teren zabudowy drobnych usług i drobnego handlu oraz teren zieleni urządzonej, w szczególności parków, skwerów i innych obszarów z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią;
 - 5) **UA/UM** – teren zabudowy usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, a także służb gminnych oraz teren zabudowy usług służby zdrowia i opieki społecznej;
 - 6) **ZP** – teren zieleni urządzonej, w szczególności parków, skwerów i innych obszarów z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią;
 - 7) **ZL** – teren lasu;
 - 8) **IF** – teren infrastruktury technicznej;
 - 9) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy Z;
 - 10) **KDD** – teren drogi publicznej klasy D;
 - 11) **KX** – teren ciągu pieszo-rowerowego;
 - 12) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

§ 4. Oznaczenia obowiązujące na Rysunku Planu oraz oznaczenia o charakterze informacyjnym

1. Obowiązującymi oznaczeniami na Rysunku Planu są oznaczenia użyte w Uchwale, wskazane w § 3.
2. Obowiązującym oznaczeniem na Rysunku Planu są barwne pola powiązane z objaśnieniem literowym przeznaczenia terenu w taki sposób, że kolor tła odpowiada temu objaśnieniu.
3. W odniesieniu do przeznaczenia i zagospodarowania terenów, w tym podejmowanych działań inwestycyjnych polegających na budowie lub przebudowie, z wyłączeniem remontów, obowiązują oznaczenia ujęte w legendzie i na Rysunku Planu, którymi są:
 - 1) granica obszaru Planu;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) obowiązująca linia zabudowy;
 - 5) linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem technologicznym;
 - 6) archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej;
4. Na Rysunku Planu umieszcza się dodatkowe oznaczenia o charakterze informacyjnym, którymi są:
 - 1) linia rozgraniczająca istniejącego i docelowego układu drogowego poza granicami Planu;
 - 2) opis istniejących dróg na obszarze Planu;
 - 3) granica sołectw.

Rozdział 1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

§ 5.

1. Przeznaczenia terenów określa się w przepisach szczegółowych.

2. Ilekroć w Uchwale wskazano więcej, niż jeden sposób przeznaczenia terenu, o ile treść Uchwały nie stanowi inaczej, każdy ze sposobów przeznaczenia terenu może być realizowany niezależnie od funkcjonowania pozostałych dopuszczonych sposobów.

Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.

1. Na całym obszarze planu, z wyłączeniem terenu zabudowy usługowej **U**:
 - 1) zakazuje się budowania i montażu tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów, z zastrzeżeniem pkt. 2.
 - 2) dopuszcza się budowanie i montaż szyldów lecz wyłącznie na budynkach, z zastrzeżeniem że wielkość ich powierzchni nie może przekraczać 3,0 m², a ich wysokość nie może przekraczać 2,00m.
2. Na terenie zabudowy usługowej **U**:
 - 1) zakazuje się budowania i montażu tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów, z zastrzeżeniem pkt. 2, pkt. 3 i pkt. 4;
 - 2) dopuszcza się budowę i montaż nie więcej niż jednego wolnostojącego szyldu na jednej działce, lecz w każdym przypadku nie więcej niż jednego wolnostojącego szyldu przypadającego na jedną działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem że wielkość powierzchni szyldu nie może przekraczać 5,0 m², a jego wysokość nie może przekraczać 6,00 m, z zastrzeżeniem pkt. 5;
 - 3) dopuszcza się budowanie i montaż szyldów na budynkach, z zastrzeżeniem, że wielkość ich powierzchni nie może przekraczać 3,0 m², a ich wysokość nie może przekraczać 2,00 m, z zastrzeżeniem pkt. 5;
 - 4) dopuszcza się montaż tablic reklamowych montowanych na budynkach, z zastrzeżeniem, że wielkość powierzchni reklamowej nie może przekraczać 10% powierzchni wszystkich elewacji, z zastrzeżeniem pkt. 5;
 - 5) nakazuje się budowę i montaż szyldów oraz tablic reklamowych, o których mowa w pkt. 2, pkt. 3 i pkt. 4 w sposób niepowodujący uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego.

Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7.

1. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Dopuszcza się realizację jedynie takich przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, które są zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszej Uchwale.
3. Dla ochrony ludzi przed szkodliwym wpływem obiektów infrastruktury obowiązują zasady określone w rozdziale 10.
4. Nakazuje się w zakresie określania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, traktowanie wyznaczonych w Planie terenów zabudowy:
 - 1) mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, jak **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy drobnych usług i drobnego handlu **MN/UD**, jak **tereny mieszkaniowo-usługowe** w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 3) usługowej **U** jak **tereny usługowe** w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 4) drobnych usług i drobnego handlu oraz zieleni urządzonej, w szczególności parków, skwerów i innych obszarów z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią **UD/ZP** jak **tereny usługowe** w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, a także służb gminnych oraz usług służby zdrowia i opieki społecznej **UA/UM** jak **tereny usługowe** w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8.

1. Na obszarze Planu znajdują się stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.
2. Stanowiska archeologiczne wskazane w ust. 1 podlegają ochronie konserwatorskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dla wskazanych w ust. 1 stanowisk archeologicznych, w granicach wskazanej na Rysunku Planu archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej, nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowywaniem i zagospodarowaniem terenu.
4. Nakazuje się uzyskanie pozwolenia konserwatora zabytków, na prowadzenie wskazanych w ust. 3 badań przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Rozdział 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9.

1. Terenami przestrzeni publicznej występującymi na obszarze Planu są:
 - 1) teren zieleni urządzonej, w szczególności parków, skwerów i innych obszarów z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią, oznaczony na Rysunku Planu symbolem **1ZP**, **2ZP** i **3ZP**;
 - 2) teren drogi publicznej klasy Z, oznaczony na Rysunku Planu symbolem **KDZ**;
 - 3) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na Rysunku Planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD** i **12KDD**;
 - 4) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych na Rysunku Planu symbolami **1KX**, **2KX**, **3KX**, **4KX**, **5KX**, **6KX**, **7KX** i **8KX**.
2. Poza warunkami, zasadami i standardami kształtowania zagospodarowania określonymi w Rozdziale 10 dla terenów dróg publicznych nie określa się innych szczególnych wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 10.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określa się w przepisach szczegółowych, odpowiednio dla każdego terenu.

2. Dopuszcza się w granicach obszaru Planu, z wyłączeniem terenu **ZL**, wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury, z zastrzeżeniem że powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może przekroczyć 80 m².

Rozdział 7. Granice i sposoby 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 11.

1. Na terenach objętych obszarem Planu znajdują się udokumentowane złoża wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1, nr 15707.
2. Tereny wymienione w ust. 1 podlegają ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. Tereny objęte scalaniem i podziałem

Nie ustala się obszarów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości.

Rozdział 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13.

1. Na terenie **ZP** i **ZL** ustala się zakaz budowy budynków.
2. Na całym obszarze Planu zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.

Rozdział 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. Zasady ogólne

Ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji i transportu drogowego polegają na nakazie zagospodarowania terenów komunikacji i transportu drogowego w sposób spełniający wymogi techniczne określone dla dróg pożarowych, w przypadku wykorzystania tych terenów na cele ochrony przeciwpożarowej, według przepisów odrębnych.

§ 15. Drogi publiczne klasy Z

1. Wyznacza się symbol **KDZ** określający w Uchwale i na Rysunku Planu teren drogi publicznej klasy Z, stanowiącej element istniejącego układu dróg publicznych.
2. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych **KDZ** polegające na:
 - 1) dopuszczeniu lokalizowania wjazdów i zjazdów z terenu drogi publicznej KDZ na przyległe, objęte Planem tereny z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych;

- 2) zakazie lokalizacji miejsc postojowych;
 - 3) dopuszczeniu prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej w poprzek oraz wzdłuż drogi, z wyłączeniem prowadzenia ciągów wzdłuż pasa jezdni.
3. Nakazuje się na terenie drogi publicznej **KDZ** pozostawianie terenów ogólnodostępnych z zastrzeżeniem możliwości wprowadzania elementów urządzenia terenu poprawiających bezpieczeństwo ludzi i ruchu drogowego.

§ 16. Drogi publiczne klasy D

1. Wyznacza się symbol **KDD** określający w Uchwale i na Rysunku Planu teren drogi publicznej klasy D i odnoszący się do terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD i 12KDD.
2. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych **KDD** polegające na:
 - 1) nakazie wyznaczenia pasa drogowego o szerokości:
 - a) minimalnej 10,0m na terenie dróg publicznych **2KDD, 3KDD, 4KDD i 10KDD**,
 - b) minimalnej 10,0m na terenie drogi publicznej **7KDD**, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zagospodarowanie w sposób, który prowadzi do realizacji zamierzenia drogowego w powiązaniu z sąsiadującym terenem drogowym, położonym poza obszarem opracowania, oznaczonym linią rozgraniczającą układu drogowego poza granicami Planu;
 - c) minimalnej 12,0m na terenie drogi publicznej **9KDD**, z zastrzeżeniem, że szerokość drogi może przybierać inne, lecz nie mniejsze niż określone na Rysunku Planu wartości, ze względu na istniejące podziały geodezyjne oraz z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zagospodarowanie w sposób, który prowadzi do realizacji zamierzenia drogowego w powiązaniu z sąsiadującym terenem drogowym, położonym poza obszarem opracowania, oznaczonym linią rozgraniczającą układu drogowego poza granicami Planu,
 - d) minimalnej 12,0m na terenie dróg publicznych **11KDD i 12KDD**,
 - e) minimalnej 20,0m na terenie dróg publicznych **1KDD i 8KDD**,
 - f) w liniach rozgraniczających określonych na Rysunku Planu na terenie drogi publicznej **1KDD**, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zagospodarowanie w sposób, który prowadzi do realizacji zamierzenia drogowego w powiązaniu z sąsiadującym terenem drogowym, położonym poza obszarem opracowania, oznaczonym linią rozgraniczającą układu drogowego poza granicami Planu,
 - g) w liniach rozgraniczających określonych na Rysunku Planu na terenie drogi publicznej **5KDD**, ze względu na istniejące formy zabudowy i zagospodarowania terenów oraz podziałów geodezyjnych,
 - h) w liniach rozgraniczających określonych na Rysunku Planu na terenie drogi publicznej **6KDD**, ze względu na istniejące formy zabudowy i zagospodarowania terenów oraz podziałów geodezyjnych, przy jednoczesnym uwzględnieniu niezbędnych poszerzeń układu drogowego, ze względu na konieczność poprawy przepustowości komunikacyjnej;
 - 2) dopuszczeniu lokalizowania wjazdów i zjazdów z dróg publicznych KDD na tereny przyległe z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszczeniu lokalizacji miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszczeniu budowy urządzeń drogowych spowalniających ruch kołowy, w szczególności takich jak garby, szykany, bariery przysłaniające i inne, w tym takich urządzeń, które miejscami zawężają pole przejazdu do minimalnej szerokości wymaganej przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszczeniu prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej w poprzek oraz wzdłuż drogi.

3. Nakazuje się na terenach dróg publicznych **KDD** pozostawianie terenów ogólnodostępnych z zastrzeżeniem możliwości wprowadzania elementów urządzenia terenu poprawiających bezpieczeństwo ludzi i ruchu drogowego.

§ 17. Ciąg pieszo-rowerowy

1. Wyznacza się symbol **KX** określający w Uchwale i na Rysunku Planu teren ciągu pieszo-rowerowego i odnoszący się do terenów 1KX, 2KX, 3KX, 4KX, 5KX, 6KX, 7KX i 8KX.
2. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla ciągów pieszo-rowerowych **KX** polegające na:
 - 1) dopuszczaniu wyznaczania przebiegów ciągów pieszych i rowerowych w sposób zapewniający bezpieczeństwo;
 - 2) nakazie zachowania ciągu pieszo-rowerowego o szerokości w liniach rozgraniczających określonych na Rysunku Planu;
 - 3) dopuszczeniu utrzymania istniejącego dojazdu do terenu 34MN poprzez teren 6KX;
 - 4) dopuszczeniu na terenach 1KX, 2KX, 3KX, 4KX, 5KX, 7KX i 8KX budowy urządzeń uniemożliwiających ruch pojazdów, w szczególności takich jak bariery, poręcze, słupki, szykany, i inne, z zastrzeżeniem obowiązku pozostawienia przestrzeni umożliwiających przedostanie się osobom niepełnosprawnym;
 - 5) zakazie lokalizacji miejsc postojowych;
 - 6) dopuszczeniu prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej w poprzek oraz wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego;
3. Nakazuje się na terenach ciągu pieszo-rowerowego **KX** pozostawianie terenów ogólnodostępnych z zastrzeżeniem możliwości wprowadzania elementów urządzenia terenu poprawiających bezpieczeństwo ludzi.

§ 18. Drogi wewnętrzne

1. Wyznacza się symbol **KDW** określający w Uchwale i na Rysunku Planu teren drogi wewnętrznej i odnoszący się do terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW.
2. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych **KDW** polegające na:
 - 1) nakazie wyznaczenia pasa drogowego o szerokości:
 - a) minimalnej 10,0m na terenie dróg publicznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 17KDW, 20KDW, 21KDW** i **22KDW**,
 - b) minimalnej 10,0m na terenie drogi publicznej **15KDW, 16KDW**, z zastrzeżeniem, że szerokość drogi może przybierać inne, lecz nie mniejsze niż określone na Rysunku Planu wartości, ze względu na istniejące podziały geodezyjne,
 - c) w liniach rozgraniczających określonych na Rysunku Planu na terenie dróg publicznych **18KDW** i **19KDW**, ze względu na istniejące formy zabudowy i zagospodarowania terenów oraz podziałów geodezyjnych;
 - 2) dopuszczeniu lokalizowania wjazdów i zjazdów z dróg wewnętrznych KDW na tereny przyległe z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszczeniu lokalizacji miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszczeniu budowy urządzeń drogowych spowalniających ruch kołowy, w szczególności takich jak garby, szykany, bariery przysłaniające i inne, w tym takich urządzeń, które miejscami zawężają pole przejazdu do minimalnej szerokości wymaganej przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszczeniu prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej w poprzek oraz wzdłuż drogi.

§ 19. Ogólne warunki dotyczące wyznaczania miejsc postojowych

1. Nakazuje się wyznaczanie miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej dwóch miejsc postojowych przypadających na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej dwudziestu miejsc postojowych przypadających na 1000 m² powierzchni netto budynku drobnych usług lub drobnego handlu lub budynku którego część stanowią drobne usługi lub drobny handel, lecz co najmniej czterech miejsc na jeden budynek.
4. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej dwóch miejsc do pozostawienia rowerów przypadających na jeden budynek drobnych usług lub drobnego handlu lub budynku którego część stanowią drobne usługi lub drobny handel, w przypadku gdy powierzchnia sprzedaży lub usług przekracza 100 m².
5. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej dwudziestu pięciu miejsc postojowych dla samochodów osobowych przypadających na 1000 m² powierzchni netto budynku usługowego, lecz nie mniej niż piętnastu miejsc postojowych na jeden budynek.
6. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej dwóch miejsc postojowych dla motocykli przypadających na każde 1000 m² powierzchni netto budynku usługowego, lecz nie mniej niż jednego miejsca postojowego na jeden budynek.
7. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej dziesięciu miejsc do pozostawienia rowerów przypadających na jeden budynek usługowy.

§ 20.

1. Na obszarze Planu ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej polegające na dopuszczeniu:
 - 1) zasilania w ciepło z zastosowaniem do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się wskaźnikami emisji określonymi w przepisach odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem paliw niskoemisyjnych, z dopuszczeniem zasad określonych w pkt 2;
 - 2) zasilania w ciepło z zastosowaniem alternatywnych, w szczególności odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 KW, traktowanych jako źródło zapewniające całkowite lub częściowe zapotrzebowanie w ciepło, z zastrzeżeniem, że zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych;
 - 3) zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych z terenów zabudowy do sieci kanalizacyjnej, względnie, o ile sieci kanalizacyjnej brakuje, do zbiorników szczelnych, posiadających stosowne atesty, certyfikaty dopuszczające do stosowania, zapewniające szczelność i bezpieczeństwo użytkowania w zakresie ochrony środowiska, tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;
 - 5) odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, względnie, o ile sieci takiej brakuje do wód lub do gruntu w obrębie danej działki, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 6) gromadzenia i retencjonowania wód opadowych na potrzeby utrzymania terenów zieleni oraz trwałych użytków zielonych;
 - 7) zasilania w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych poprzez sieć elektroenergetyczną, a także budowy oraz przebudowy sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem lokalizowania stacji transformatorowych konsumenckich oraz stacji transformatorowych gestora sieci;
 - 8) przebudowy sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 9) wyznaczania lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych bez obowiązku zachowania linii zabudowy, z uwzględnieniem odległości określonych w przepisach odrębnych;

- 10) gospodarowania odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowych;
 - 12) przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji istniejących oraz budowy nowych sieci gazowych;
 - 13) wyznaczania wraz z ciągami infrastruktury technicznej odpowiadających im stref ochrony, zgodnie z aktualnymi przepisami.
2. Na obszarze Planu ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej polegające na nakazie:
 - 1) lokalizacji w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV, wynoszącego 7,5 m na stronę od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, wszelkich budynków, mogących powodować kolizję z przebiegiem linii elektroenergetycznej budowl i oraz zieleni wysokiej, z zachowaniem odległości określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem dopuszczeń określonych w przepisach szczegółowych dla terenów **29MN, 30MN, 31MN, 33MN, U, 2ZP i 3ZP**;
 - 2) odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny dróg publicznych.
 3. Na obszarze Planu ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej polegające na nakazie realizacji zaopatrzenia w wodę do celów ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 4. Na obszarze Planu ustala się zasady prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej polegające na dopuszczeniu:
 - 1) wyznaczania ciągów sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji i transportu drogowego, z zachowaniem zasad wyznaczania przebiegów tych sieci określonych odrębnymi przepisami;
 - 2) lokalizowania przyłączy zgodnie z obowiązującymi przepisami, w miejscach umożliwiających dostęp dla odpowiednich służb z terenu ogólnodostępnego.

Rozdział 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 21.

Na obszarze Planu, do dnia 14 listopada 2047 roku obowiązuje koncesja PGNiG S.A. w Warszawie nr 14/2001/Ł z dnia 14 listopada 2017 roku na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy-Stęszew”.

Dział II. Przepisy Szczegółowe

Rozdział 1. Tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN

§ 22. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie wolnostojącej.

§ 23. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0%, pozwalający na niezabudowywanie działki, natomiast w przypadku realizacji dowolnej zabudowy minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wyznacza się na 7%;
- 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 15%, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 20% dla działek narożnych;
- 4) intensywność minimalną określa się na 0 w przypadku niezabudowywania działki, natomiast w każdym innym przypadku intensywność minimalna zabudowy nie powinna być niższa, niż 0,07, a intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,30, z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 5) dla działek narożnych ustala się intensywność minimalną jak w pkt. 4, natomiast intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,40;
- 6) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 35%;
- 7) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 9) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych;
- 10) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z wytłaczanych elementów metalowych.

2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe;
- 3) zakazuje się wykonywania podpiwniczeń;
- 4) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wynoszącej 8,00 m;
- 5) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wynoszącej 12,00 m;
- 6) nakazuje się krycie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących dachami stromymi dwuspadowymi, symetrycznymi lub dwuspadowymi z naczółkami, symetrycznymi, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 38° do 45°;
- 7) dopuszcza się zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem gospodarczym, w tym pełniącym funkcję garażu na jednej działce, przy czym budynek garażowy uznaje się za budynek gospodarczy;
- 8) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych;
- 9) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków gospodarczych wynoszącej 4,80 m w przypadku krycia ich dachami płaskimi, a wysokości 5,80 m w przypadku krycia ich dachami stromymi;
- 10) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku gospodarczego wynoszącej 7,00 m;
- 11) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 38° do 45°, z zastrzeżeniem pkt. 12;
- 12) nakazuje się, w przypadku stosowania dachów stromych na budynkach gospodarczych, zachowanie takiej samej geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej, jak dla projektowanego budynku mieszkalnego na danej działce lub istniejącego budynku mieszkalnego na danej

- działce, o ile spełnia on warunek geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej o jakim mowa w pkt. 6;
- 13) dopuszcza się wznoszenie budowli pełniących funkcję wiat garażowych, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60 m²;
 - 14) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości wiat garażowych wynoszącej 4,50 m;
 - 15) dopuszcza się krycie wiat garażowych o geometrii zgodnej z wskazaniem dla budynków gospodarczych określonymi w pkt. 11.
3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:
- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
 - 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.
4. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN o minimalnej powierzchni 900 m².
5. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek na terenach 7MN, 8MN, 10MN i 11MN o minimalnej powierzchni 1000 m².
6. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek na terenach 6MN i 9MN o minimalnej powierzchni 1100 m².

Rozdział 2. Teren 12MN, 13MN, 14MN, 17MN

§ 24. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie wolnostojącej.

§ 25. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:
 - 1) wyznacza się minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0%, pozwalający na niezabudowywanie działki, natomiast w przypadku realizacji dowolnej zabudowy minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wyznacza się na 8%;
 - 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 15%, z zastrzeżeniem pkt. 3;
 - 3) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 20% dla działek narożnych;
 - 4) intensywność minimalną określa się na 0 w przypadku niezabudowywania działki, natomiast w każdym innym przypadku intensywność minimalna zabudowy nie powinna być niższa, niż 0,08, a intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,30, z zastrzeżeniem pkt. 5;
 - 5) dla działek narożnych ustala się intensywność minimalną jak w pkt. 4, natomiast intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,40;
 - 6) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 30%;
 - 7) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
 - 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
 - 9) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych;

- 10) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z wytłaczanych elementów metalowych.
2. W ramach zabudowy:
- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym;
 - 2) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe;
 - 3) zakazuje się wykonywania podpiwniczeń;
 - 4) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wynoszącej 8,00 m;
 - 5) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wynoszącej 12,00 m;
 - 6) nakazuje się krycie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących dachami stromymi dwuspadowymi, symetrycznymi lub dwuspadowymi z naczółkami, symetrycznymi, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 28° do 45°;
 - 7) dopuszcza się zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem gospodarczym, w tym pełniącym funkcję garażu na jednej działce, przy czym budynek garażowy uznaje się za budynek gospodarczy;
 - 8) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych;
 - 9) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków gospodarczych wynoszącej 4,80 m w przypadku krycia ich dachami płaskimi, a wysokości 5,80 m w przypadku krycia ich dachami stromymi;
 - 10) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku gospodarczego wynoszącej 7,00 m;
 - 11) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 28° do 45°, z zastrzeżeniem pkt. 12;
 - 12) nakazuje się, w przypadku stosowania dachów stromych na budynkach gospodarczych, zachowanie takiej samej geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej, jak dla projektowanego budynku mieszkalnego na danej działce lub istniejącego budynku mieszkalnego na danej działce, o ile spełnia on warunek geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej o jakim mowa w pkt. 6;
 - 13) dopuszcza się wznoszenie budowli pełniących funkcję wiat garażowych, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60 m²;
 - 14) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości wiat garażowych wynoszącej 4,50 m;
 - 15) dopuszcza się krycie wiat garażowych o geometrii zgodnej z wskazaniami dla budynków gospodarczych określonymi w pkt. 11.
3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:
- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
 - 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.
4. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek o minimalnej powierzchni 800 m².

Rozdział 3. Teren 15MN, 16MN

§ 26. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako wolnostojącej lub warunkowo w zabudowie bliźniaczej, ze względu na istniejące formy zabudowy terenu.

§ 27. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0%, pozwalający na niezabudowywanie działki, natomiast w przypadku realizacji dowolnej zabudowy minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wyznacza się na 8%;
- 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 15%, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 20% dla działek narożnych;
- 4) intensywność minimalną określa się na 0 w przypadku niezabudowywania działki, natomiast w każdym innym przypadku intensywność minimalna zabudowy nie powinna być niższa, niż 0,08, a intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,30, z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 5) dla działek narożnych ustala się intensywność minimalną jak w pkt. 4, natomiast intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,40;
- 6) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 30%;
- 7) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 9) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych;
- 10) nakazuje się dla budynków lokalizowanych od strony terenu lasu, oznaczonego na Rysunku Planu symbolem **ZL** uwzględnienie przepisów odrębnych, w zakresie ich wykonania, pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz klasy odporności pożarowej.
- 11) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z wytłaczanych elementów metalowych.

2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym jednorodinnym;
- 2) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe;
- 3) zakazuje się wykonywania podpiwniczeń;
- 4) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wynoszącej 8,40 m;
- 5) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wynoszącej 18,00 m;
- 6) nakazuje się krycie budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachami stromymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 45°;
- 7) dopuszcza się zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem gospodarczym, w tym pełniącym funkcję garażu na jednej działce, przy czym budynek garażowy uznaje się za budynek gospodarczy;
- 8) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych;
- 9) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków gospodarczych wynoszącej 4,80 m w przypadku krycia ich dachami płaskimi, a wysokości 5,80 m w przypadku krycia ich dachami stromymi;

- 10) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku gospodarczego wynoszącej 7,00 m;
 - 11) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 45°, z zastrzeżeniem pkt. 12;
 - 12) nakazuje się, w przypadku stosowania dachów stromych na budynkach gospodarczych, zachowanie takiej samej geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej, jak dla projektowanego budynku mieszkalnego na danej działce lub istniejącego budynku mieszkalnego na danej działce, o ile spełnia on warunek geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej o jakim mowa w pkt. 6;
 - 13) dopuszcza się wznoszenie budowli pełniących funkcję wiat garażowych, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60 m²;
 - 14) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości wiat garażowych wynoszącej 4,50 m;
 - 15) dopuszcza się krycie wiat garażowych o geometrii zgodnej z wskazaniem dla budynków gospodarczych określonymi w pkt. 11.
3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:
- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
 - 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.
4. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek o minimalnej powierzchni 800 m².

Rozdział 4. Teren 18MN, 19MN, 20MN, 21MN

§ 28. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej.

§ 29. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:
 - 1) wyznacza się minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0%, pozwalający na niezabudowywanie działki, natomiast w przypadku realizacji dowolnej zabudowy minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wyznacza się na 10%;
 - 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 20%, z zastrzeżeniem pkt. 3;
 - 3) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 25% dla działek narożnych;
 - 4) intensywność minimalną określa się na 0 w przypadku niezabudowywania działki, natomiast w każdym innym przypadku intensywność minimalna zabudowy nie powinna być niższa, niż 0,10, a intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,40, z zastrzeżeniem pkt. 5;
 - 5) dla działek narożnych ustala się intensywność minimalną jak w pkt. 4, natomiast intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,50;
 - 6) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 25%;
 - 7) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;

- 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
 - 9) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych;
 - 10) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z wytłaczanych elementów metalowych.
2. W ramach zabudowy:
- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny;
 - 2) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe;
 - 3) zakazuje się wykonywania podpiwniczeń;
 - 4) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wynoszącej 9,00 m;
 - 5) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) wolnostojących wynoszącej 12,00 m;
 - b) w zabudowie bliźniaczej wynoszącej 8,00 m;
 - 6) nakazuje się krycie budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachami stromymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 45°;
 - 7) dopuszcza się zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem gospodarczym, w tym pełniącym funkcję garażu na jednej działce, przy czym budynek garażowy uznaje się za budynek gospodarczy;
 - 8) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych;
 - 9) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków gospodarczych wynoszącej 4,80 m w przypadku krycia ich dachami płaskimi, a wysokości 5,80 m w przypadku krycia ich dachami stromymi;
 - 10) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku gospodarczego wynoszącej 7,00 m;
 - 11) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 45°, z zastrzeżeniem pkt. 12;
 - 12) nakazuje się, w przypadku stosowania dachów stromych na budynkach gospodarczych, zachowanie takiej samej geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej, jak dla projektowanego budynku mieszkalnego na danej działce lub istniejącego budynku mieszkalnego na danej działce, o ile spełnia on warunek geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej o jakim mowa w pkt. 6;
 - 13) dopuszcza się wznoszenie budowli pełniących funkcję wiat garażowych, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60 m²;
 - 14) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości wiat garażowych wynoszącej 4,50 m;
 - 15) dopuszcza się krycie wiat garażowych o geometrii zgodnej z wskazaniami dla budynków gospodarczych określonymi w pkt. 11.
3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:
- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
 - 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.
4. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek o minimalnej powierzchni 700 m².

Rozdział 5. Teren 22MN, 25MN

§ 30. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie wolnostojącej.

§ 31. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0%, pozwalający na niezabudowywanie działki, natomiast w przypadku realizacji dowolnej zabudowy minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wyznacza się na 7%;
- 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 15%, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 20% dla działek narożnych;
- 4) intensywność minimalną określa się na 0 w przypadku niezabudowywania działki, natomiast w każdym innym przypadku intensywność minimalna zabudowy nie powinna być niższa, niż 0,07, a intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,30, z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 5) dla działek narożnych ustala się intensywność minimalną jak w pkt. 4, natomiast intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,40;
- 6) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 35%;
- 7) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 9) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych;
- 10) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z wytłaczanych elementów metalowych.

2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym jednorodziennym wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodziennych wolnostojących o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe;
- 3) zakazuje się wykonywania podpiwniczeń;
- 4) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych jednorodziennych wolnostojących wynoszącej 9,00 m;
- 5) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodziennych wolnostojących wynoszącej 16,00 m;
- 6) nakazuje się krycie budynków mieszkalnych jednorodziennych wolnostojących dachami płaskimi lub dachami stromymi dwuspadowymi, symetrycznymi lub dwuspadowymi z naczółkami, symetrycznymi, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 28° do 45°;
- 7) dopuszcza się zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem gospodarczym, w tym pełniącym funkcję garażu na jednej działce, przy czym budynek garażowy uznaje się za budynek gospodarczy;
- 8) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych;

- 9) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków gospodarczych wynoszącej 4,80 m w przypadku krycia ich dachami płaskimi, a wysokości 5,80 m w przypadku krycia ich dachami stromymi;
 - 10) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku gospodarczego wynoszącej 7,00 m;
 - 11) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 28° do 45°, z zastrzeżeniem pkt. 12;
 - 12) nakazuje się, w przypadku stosowania dachów stromych na budynkach gospodarczych, zachowanie takiej samej geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej, jak dla projektowanego budynku mieszkalnego na danej działce lub istniejącego budynku mieszkalnego na danej działce, o ile spełnia on warunek geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej o jakim mowa w pkt. 6;
 - 13) dopuszcza się wznoszenie budowli pełniących funkcję wiat garażowych, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60 m²;
 - 14) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości wiat garażowych wynoszącej 4,50 m;
 - 15) dopuszcza się krycie wiat garażowych o geometrii zgodnej z wskazaniami dla budynków gospodarczych określonymi w pkt. 11.
3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:
- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
 - 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.
4. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek o minimalnej powierzchni 1000 m².

Rozdział 6. Teren 23MN, 24MN, 26MN, 27MN

§ 32. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej.

§ 33. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:
 - 1) wyznacza się minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0%, pozwalający na niezabudowywanie działki, natomiast w przypadku realizacji dowolnej zabudowy minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wyznacza się na 10%;
 - 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 20%, z zastrzeżeniem pkt. 3;
 - 3) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 25% dla działek narożnych;
 - 4) intensywność minimalną określa się na 0 w przypadku niezabudowywania działki, natomiast w każdym innym przypadku intensywność minimalna zabudowy nie powinna być niższa, niż 0,10, a intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,40, z zastrzeżeniem pkt. 5;
 - 5) dla działek narożnych ustala się intensywność minimalną jak w pkt. 4, natomiast intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,50;

- 6) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 25%;
- 7) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 9) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych;
- 10) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z wytłaczanych elementów metalowych.

2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym jednorodinnym;
- 2) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodinnych o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe;
- 3) zakazuje się wykonywania podpiwniczeń;
- 4) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych jednorodinnych wolnostojących wynoszącej 9,50 m;
- 5) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodinnych:
 - a) wolnostojących wynoszącej 17,00 m;
 - b) w zabudowie bliźniaczej wynoszącej 8,00 m;
- 6) nakazuje się krycie budynków mieszkalnych jednorodinnych dachami stromymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 45°;
- 7) dopuszcza się zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem gospodarczym, w tym pełniącym funkcję garażu na jednej działce, przy czym budynek garażowy uznaje się za budynek gospodarczy;
- 8) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych;
- 9) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków gospodarczych wynoszącej 4,80 m w przypadku krycia ich dachami płaskimi, a wysokości 5,80 m w przypadku krycia ich dachami stromymi;
- 10) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku gospodarczego wynoszącej 7,00 m;
- 11) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 45°, z zastrzeżeniem pkt. 12;
- 12) nakazuje się, w przypadku stosowania dachów stromych na budynkach gospodarczych, zachowanie takiej samej geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej, jak dla projektowanego budynku mieszkalnego na danej działce lub istniejącego budynku mieszkalnego na danej działce, o ile spełnia on warunek geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej o jakim mowa w pkt. 6;
- 13) dopuszcza się wznoszenie budowli pełniących funkcję wiat garażowych, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60 m²;
- 14) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości wiat garażowych wynoszącej 4,50 m;
- 15) dopuszcza się krycie wiat garażowych o geometrii zgodnej z wskazaniami dla budynków gospodarczych określonymi w pkt. 11.

3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:

- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
- 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.

4. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek o minimalnej powierzchni 500 m².

Rozdział 7. Teren 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN

§ 34. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie wolnostojącej.

§ 35. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:
 - 1) wyznacza się minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0%, pozwalający na niezabudowywanie działki, natomiast w przypadku realizacji dowolnej zabudowy minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wyznacza się na 8%;
 - 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 20%, z zastrzeżeniem pkt. 3;
 - 3) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 25% dla działek narożnych;
 - 4) intensywność minimalną określa się na 0 w przypadku niezabudowywania działki, natomiast w każdym innym przypadku intensywność minimalna zabudowy nie powinna być niższa, niż 0,08, a intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,40, z zastrzeżeniem pkt. 5;
 - 5) dla działek narożnych ustala się intensywność minimalną jak w pkt. 4, natomiast intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,50;
 - 6) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 30%;
 - 7) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
 - 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
 - 9) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych;
 - 10) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z wytłaczanych elementów metalowych.
2. W ramach zabudowy:
 - 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym jednorodziennym wolnostojącym;
 - 2) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodziennych wolnostojących o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe;
 - 3) zakazuje się wykonywania podpiwniczeń;
 - 4) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych jednorodziennych wolnostojących wynoszącej 9,00 m;
 - 5) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodziennych wolnostojących wynoszącej 16,00 m;
 - 6) nakazuje się krycie budynków mieszkalnych jednorodziennych wolnostojących dachami stromymi dwuspadowymi, symetrycznymi lub dwuspadowymi z naczółkami, symetrycznymi, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 28° do 45°;
 - 7) dopuszcza się zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem gospodarczym, w tym pełniącym funkcję garażu na jednej działce, przy czym budynek garażowy uznaje się za budynek gospodarczy;

- 8) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych;
 - 9) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków gospodarczych wynoszącej 4,80 m w przypadku krycia ich dachami płaskimi, a wysokości 5,80 m w przypadku krycia ich dachami stromymi;
 - 10) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku gospodarczego wynoszącej 7,00 m;
 - 11) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 28° do 45°, z zastrzeżeniem pkt. 12;
 - 12) nakazuje się, w przypadku stosowania dachów stromych na budynkach gospodarczych, zachowanie takiej samej geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej, jak dla projektowanego budynku mieszkalnego na danej działce lub istniejącego budynku mieszkalnego na danej działce, o ile spełnia on warunek geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej o jakim mowa w pkt. 6;
 - 13) dopuszcza się wznoszenie budowli pełniących funkcję wiat garażowych, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60 m²;
 - 14) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości wiat garażowych wynoszącej 4,50 m;
 - 15) dopuszcza się krycie wiat garażowych o geometrii zgodnej z wskazaniami dla budynków gospodarczych określonymi w pkt. 11.
3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:
- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
 - 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.
4. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek o minimalnej powierzchni 800 m².
5. Na terenie 29MN, 30MN, 31MN, 33MN w granicach pasa technologicznego zlokalizowanej w granicach Planu linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV:
- 1) nakazuje się uwzględnienie zasad zgodnie z zapisami § 20, ust. 2, pkt 1, z dopuszczeniem zasad określonych w pkt 2;
 - 2) dopuszcza się realizację przeznaczenia terenu, z uwzględnieniem zasad zagospodarowania i zabudowy o których mowa w ust. 1, ust. 2, ust. 3 i ust. 4, w przypadku skablowania i zmiany trasy linii elektroenergetycznej w sposób niekolidujący z zabudową dopuszczoną na terenie.

Rozdział 8. Teren 34MN

§ 36. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie wolnostojącej.

§ 37. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:
 - 1) wyznacza się minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0%, pozwalający na niezabudowywanie działki, natomiast w przypadku realizacji dowolnej zabudowy minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wyznacza się na 5%;
 - 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 20%;

- 3) intensywność minimalną określa się na 0 w przypadku niezabudowywania działki, natomiast w każdym innym przypadku intensywność minimalna zabudowy nie powinna być niższa, niż 0,05, a intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,40;
- 4) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 35%;
- 5) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 6) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych;
- 7) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z wytłaczanych elementów metalowych.

2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe;
- 3) zakazuje się wykonywania podpiwniczeń;
- 4) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wynoszącej 9,00 m;
- 5) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wynoszącej 12,00 m;
- 6) nakazuje się krycie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących dachami płaskimi lub stromymi dwuspadowymi, symetrycznymi lub dwuspadowymi z naczółkami, symetrycznymi, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 28° do 45°;
- 7) dopuszcza się zabudowę nie więcej niż trzema budynkami gospodarczymi, w tym pełniącymi funkcję garażu na jednej działce, przy czym budynek garażowy uznaje się za budynek gospodarczy;
- 8) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych;
- 9) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków gospodarczych wynoszącej 4,80 m w przypadku krycia ich dachami płaskimi, a wysokości 5,80 m w przypadku krycia ich dachami stromymi;
- 10) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku gospodarczego wynoszącej 7,00 m;
- 11) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 28° do 45°, z zastrzeżeniem pkt. 12;
- 12) nakazuje się, w przypadku stosowania dachów stromych na budynkach gospodarczych, zachowanie takiej samej geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej, jak dla projektowanego budynku mieszkalnego na danej działce lub istniejącego budynku mieszkalnego na danej działce, o ile spełnia on warunek geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej o jakim mowa w pkt. 6;
- 13) dopuszcza się wznoszenie budowli pełniących funkcję wiat garażowych, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60 m²;
- 14) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości wiat garażowych wynoszącej 4,50 m;
- 15) dopuszcza się krycie wiat garażowych o geometrii zgodnej z wskazaniem dla budynków gospodarczych określonymi w pkt. 11.

3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:

- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
- 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.

4. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek o minimalnej powierzchni 1200 m².

Rozdział 9. Teren MN/UD

§ 38. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jedynie wolnostojąca.
2. Równorzędym przeznaczeniem dominującym terenu jest zabudowa drobnych usług i drobnego handlu.
3. Dopuszcza się łączenie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 w jednym budynku.

§ 39. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:
 - 1) wyznacza się minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0%, pozwalający na niezabudowywanie działki, natomiast w przypadku realizacji dowolnej zabudowy minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wyznacza się na 8%;
 - 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 15%, z zastrzeżeniem pkt. 3;
 - 3) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 20% dla działek narożnych;
 - 4) intensywność minimalną określa się na 0 w przypadku niezabudowywania działki, natomiast w każdym innym przypadku intensywność minimalna zabudowy nie powinna być niższa, niż 0,08, a intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,30, z zastrzeżeniem pkt. 5;
 - 5) dla działek narożnych ustala się intensywność minimalną jak w pkt. 4, natomiast intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,40;
 - 6) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 30%;
 - 7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
 - 8) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych;
 - 9) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z wytłaczanych elementów metalowych.
2. W ramach zabudowy:
 - 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym oraz nie więcej niż jednym budynkiem drobnych usług i drobnego handlu, to jest maksymalnie dwoma budynkami jeśli ich funkcje są odrębne, z zastrzeżeniem pkt. 2;
 - 2) alternatywnie w stosunku do pkt. 1 dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym z funkcją drobnych usług i drobnego handlu;
 - 3) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z funkcją drobnych usług i drobnego handlu lub budynków drobnych usług i drobnego handlu o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe, z zastrzeżeniem ust. 4;
 - 4) nakazuje się w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z funkcją drobnych usług i drobnego handlu lokalizację funkcji usługowej wyłącznie w parterze budynku;
 - 5) zakazuje się wykonywania podpiwniczeń;

- 6) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z funkcją usługową lub budynków drobnych usług i drobnego handlu wynoszącej 8,00 m;
 - 7) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z funkcją drobnych usług i drobnego handlu wynoszącej 18,00 m;
 - 8) nie ogranicza się szerokości elewacji frontowej budynków drobnych usług i drobnego handlu;
 - 9) nakazuje się krycie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z funkcją drobnych usług i drobnego handlu dachami płaskimi lub stromymi dwuspadowymi, symetrycznymi, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 38° do 45°;
 - 10) dopuszcza się krycie budynków drobnych usług i drobnego handlu dachami o dowolnej geometrii;
 - 11) dopuszcza się zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem gospodarczym, w tym pełniącym funkcję garażu na jednej działce, przy czym budynek garażowy uznaje się za budynek gospodarczy;
 - 12) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych;
 - 13) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków gospodarczych wynoszącej 4,80m w przypadku krycia ich dachami płaskimi, a wysokości 6,00 m w przypadku krycia ich dachami stromymi;
 - 14) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku gospodarczego wynoszącej 7,00m;
 - 15) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 38° do 45°, z zastrzeżeniem pkt. 16;
 - 16) nakazuje się, w przypadku stosowania dachów stromych na budynkach gospodarczych, zachowanie takiej samej geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej, jak dla projektowanego lub istniejącego budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalnego z funkcją drobnych usług i drobnego handlu na danej działce, o ile spełnia on warunek geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej o jakim mowa w pkt. 9 i na budynku mieszkalnym jest dach stromy;
 - 17) dopuszcza się wznoszenie budowli pełniących funkcję wiat garażowych, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60m², lecz nie więcej, niż jednej wiaty na jednej działce;
 - 18) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości wiat garażowych wynoszącej 4,50m;
 - 19) dopuszcza się krycie wiat garażowych o geometrii zgodnej z wskazaniami dla budynków gospodarczych określonymi w pkt. 15.
3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:
- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
 - 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.
4. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek o minimalnej powierzchni:
- 1) 800 m² w przypadku gdy na danej działce realizowana będzie wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z zabudową drobnych usług i drobnego handlu;
 - 2) 400 m² w przypadku gdy na danej działce realizowana będzie wyłącznie zabudowa drobnych usług i drobnego handlu.

Rozdział 10. Teren U

§ 40. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem dominującym terenu jest zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług handlu realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000 m²;
2. Przeznaczeniem uzupełniającym terenu jest zagospodarowanie na cele zieleni urządzonej, w szczególności parków, skwerów i innych obszarów z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. W ramach przeznaczenia o jakim mowa w ust. 2 dopuszcza się realizację:
 - 1) parków;
 - 2) skwerów;
 - 3) placów;
 - 4) chodników;
 - 5) dróg rowerowych;
 - 6) obiektów małej architektury, w tym w szczególności takich, jak ławki, murki, ogródki skalne, kosze na odpady, elementy oświetlenia wysokiego i niskiego, pergole, altany o konstrukcji lekkiej, to jest drewnianej lub o stalowej z wypełnieniem drewnianym lub murowanym, misy, donice, tablice pamiątkowe, pomniki, wodotryski;
 - 7) innych budowli nadziemnych niepowiązanych trwale z gruntem;
 - 8) sieci infrastruktury służących do obsługi wyżej wymienionych obiektów.

§ 41. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:
 - 1) wyznacza się minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0%, pozwalający na niezabudowywanie działki, natomiast w przypadku realizacji dowolnej zabudowy minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wyznacza się na 10%;
 - 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 20%, z zastrzeżeniem pkt. 3;
 - 3) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 25% dla działek narożnych;
 - 4) intensywność minimalną określa się na 0 w przypadku niezabudowywania działki, natomiast w każdym innym przypadku intensywność minimalna zabudowy nie powinna być niższa, niż 0,10, a intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,40, z zastrzeżeniem pkt. 5;
 - 5) dla działek narożnych ustala się intensywność minimalną jak w pkt. 4, natomiast intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,50;
 - 6) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 20%;
 - 7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
 - 8) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych;
 - 9) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z wytłaczanych elementów metalowych.
2. W ramach zabudowy:
 - 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę dowolną ilością budynków usługowych;
 - 2) dopuszcza się budowę budynków usługowych o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych;
 - 3) zakazuje się wykonywania podpiwniczeń;

- 4) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków usługowych wynoszącej 9,00 m;
 - 5) nie ogranicza się szerokości elewacji frontowej budynków usługowych;
 - 6) dopuszcza się krycie budynków usługowych dachami o dowolnej geometrii;
 - 7) dopuszcza się zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem gospodarczym, w tym pełniącym funkcję garażu na jednej działce, przy czym budynek garażowy uznaje się za budynek gospodarczy z zastrzeżeniem, że powierzchnia miejsc postojowych lub garażowych wyznaczona w budynku nie może przekraczać 10% jego łącznej powierzchni netto;
 - 8) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych;
 - 9) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków gospodarczych wynoszącej 5,40 m;
 - 10) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku gospodarczego wynoszącej 12,00 m;
 - 11) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych dachami o dowolnej geometrii.
3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:
 - 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
 - 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) zakazuje się nadbudowy budynków.
 4. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek o minimalnej powierzchni 2000 m².
 5. Na terenie U w granicach pasa technologicznego zlokalizowanej w granicach Planu linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV:
 - 1) nakazuje się uwzględnienie zasad zgodnie z zapisami § 20, ust. 2, pkt 1, z dopuszczeniem zasad określonych w pkt 2;
 - 2) dopuszcza się realizację przeznaczenia terenu, z uwzględnieniem zasad zagospodarowania i zabudowy o których mowa w ust. 1, ust. 2, ust. 3 i ust. 4, w przypadku skablowania i zmiany trasy linii elektroenergetycznej w sposób niekolidujący z zabudową dopuszczoną na terenie.

Rozdział 11. Teren UD/ZP

§ 42. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem dominującym terenu jest zabudowa drobnych usług i drobnego handlu.
2. Równorzędnym przeznaczeniem dominującym terenu jest zieleń urządzona, w szczególności parki, skwery i inne obszary z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. W ramach przeznaczenia o jakim mowa w ust. 2 dopuszcza się realizację:
 - 1) parków;
 - 2) skwerów;
 - 3) placów;
 - 4) chodników;
 - 5) dróg rowerowych;
 - 6) obiektów małej architektury, w tym w szczególności takich, jak ławki, murki, ogródki skalne, kosze na odpady, elementy oświetlenia wysokiego i niskiego, pergole, altany o konstrukcji lekkiej, to jest drewnianej lub o stalowej z wypełnieniem drewnianym lub murowanym, misy, donice, tablice pamiątkowe, pomniki, wodotryski;
 - 7) innych budowli nadziemnych niepowiązanych trwale z gruntem;
 - 8) sieci infrastruktury służących do obsługi wyżej wymienionych obiektów.

§ 43. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0%, pozwalający na niezabudowywanie działki, natomiast w przypadku realizacji dowolnej zabudowy minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wyznacza się na 10%;
- 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 15%;
- 3) intensywność minimalną określa się na 0 w przypadku niezabudowywania działki, natomiast w każdym innym przypadku intensywność minimalna zabudowy nie powinna być niższa, niż 0,10, a intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,30;
- 4) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 35%;
- 5) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 6) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych;
- 7) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z wytłaczanych elementów metalowych.

2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę dowolną ilością budynków;
- 2) dopuszcza się budowę budynków o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 3) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków wynoszącej 8,00m;
- 4) zakazuje się wykonywania podpiwniczeń;
- 5) nie ogranicza się maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków;
- 6) dopuszcza się krycie budynków dachami o dowolnej geometrii;
- 7) zakazuje się zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi;
- 8) zakazuje się wznoszenia budowli pełniących funkcję wiat garażowych i gospodarczych.

3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:

- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
- 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.

4. W ramach określenia szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy terenów w celu zapewnienia właściwej jakości architektonicznej nakazuje się stosowanie na elewacji budynków szlachetnych materiałów elewacyjnych w ilości nie mniejszej, niż 20% łącznej powierzchni elewacji budynku, wybranych spośród wymienionych:

- 1) beton architektoniczny elewacyjny;
- 2) cegła elewacyjna, w tym cegła klinkierowa;
- 3) okładziny modułowe ceramiczne elewacyjne;
- 4) okładziny z kamienia naturalnego i konglomeratu;
- 5) okładziny modułowe z gładkich arkuszy aluminium lub tytanu;
- 6) okładziny modułowe z gładkich arkuszy stali nierdzewnej, miedzi oksydowanej, miedzi patynowanej;
- 7) okładziny modułowe z arkuszy blachy perforowanej z materiałów, o jakich mowa w pkt. 5 i pkt. 6;
- 8) okładziny z systemowych płyt laminowanych;
- 9) okładziny szklane ze szkła strukturalnego lub szklanych ceowników;
- 10) fasady szklane z podwieszeniem punktowym;
- 11) kombinacją powyższych w dowolnej konfiguracji i z dowolnym procentowym udziałem wymienionych wyżej rozwiązań materiałowych.

5. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek o minimalnej powierzchni 400 m².

Rozdział 12. Teren UA/UM

§ 44. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem dominującym terenu jest zabudowa usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, a także służb gminnych.
2. Równorzędnym przeznaczeniem dominującym terenu jest zabudowa usług służby zdrowia i opieki społecznej.

§ 45. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:
 - 1) wyznacza się minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0%, pozwalający na niezabudowywanie działki, natomiast w przypadku realizacji dowolnej zabudowy minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wyznacza się na 5%;
 - 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 20%, z zastrzeżeniem pkt. 3;
 - 3) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 25% dla działek narożnych;
 - 4) intensywność minimalną określa się na 0 w przypadku niezabudowywania działki, natomiast w każdym innym przypadku intensywność minimalna zabudowy nie powinna być niższa, niż 0,05, a intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,40, z zastrzeżeniem pkt. 5;
 - 5) dla działek narożnych ustala się intensywność minimalną jak w pkt. 4, natomiast intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,50;
 - 6) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 25%;
 - 7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
 - 8) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych.
2. W ramach zabudowy:
 - 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę dowolną ilością budynków usługowych;
 - 2) dopuszcza się budowę budynków usługowych o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych;
 - 3) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków usługowych, wynoszącej 9,00m;
 - 4) nie ogranicza się maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków usługowych;
 - 5) dopuszcza się wykonywanie kondygnacji podziemnych;
 - 6) dopuszcza się krycie budynków usługowych, dachami o dowolnej geometrii;
 - 7) zakazuje się zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi;
 - 8) zakazuje się wznoszenia budowli pełniących funkcję wiat garażowych i gospodarczych.
3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:
 - 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
 - 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.

4. W ramach określenia szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy terenów w celu zapewnienia właściwej jakości architektonicznej nakazuje się stosowanie na elewacji budynków szlachetnych materiałów elewacyjnych w ilości nie mniejszej, niż 35% łącznej powierzchni elewacji budynku, wybranych spośród wymienionych:
 - 1) beton architektoniczny elewacyjny;
 - 2) cegła elewacyjna, w tym cegła klinkierowa;
 - 3) okładziny modułowe ceramiczne elewacyjne;
 - 4) okładziny z kamienia naturalnego i konglomeratu;
 - 5) okładziny modułowe z gładkich arkuszy aluminium lub tytanu;
 - 6) okładziny modułowe z gładkich arkuszy stali nierdzewnej, miedzi oksydowanej, miedzi patynowanej;
 - 7) okładziny modułowe z arkuszy blachy perforowanej z materiałów, o jakich mowa w pkt. 5 i pkt. 6;
 - 8) okładziny z systemowych płyt laminowanych;
 - 9) okładziny szklane ze szkła strukturalnego lub szklanych ceowników;
 - 10) fasady szklane z podwieszeniem punktowym;
 - 11) kombinacją powyższych w dowolnej konfiguracji i z dowolnym procentowym udziałem wymienionych wyżej rozwiązań materiałowych.
5. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek o minimalnej powierzchni 1000 m².

Rozdział 13. Teren 1ZP, 2ZP, 3ZP

§ 46. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem terenu jest zagospodarowanie na cele zieleni urządzonej, w szczególności parków, skwerów i innych obszarów z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W ramach przeznaczenia o jakim mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) parków;
 - 2) skwerów;
 - 3) placów;
 - 4) chodników;
 - 5) dróg rowerowych;
 - 6) obiektów małej architektury, w tym w szczególności takich, jak ławki, murki, ogródki skalne, kosze na odpady, elementy oświetlenia wysokiego i niskiego, pergole, altany o konstrukcji lekkiej, to jest drewnianej lub o stalowej z wypełnieniem drewnianym lub murowanym, misy, donice, tablice pamiątkowe, pomniki, wodotryski;
 - 7) placów zabaw i gier;
 - 8) pól gier i pól służących rekreacji i wypoczynkowi;
 - 9) sieci infrastruktury technicznej.

§ 47. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się minimalny i maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0%;
 - 2) intensywność minimalną i maksymalną określa się na 0;
 - 3) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 60%;
 - 4) nakazuje się pozostawienie terenu jako ogólnodostępnego, bez możliwości jego grodzenia;
 - 5) zakazuje się wyznaczania miejsc postojowych.
2. W ramach zabudowy zakazuje się budowy jakichkolwiek budynków powiązanych trwale z gruntem.

3. Na terenie 2ZP i 3ZP, w granicach pasa technologicznego zlokalizowanej w granicach Planu linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV:
 - 1) nakazuje się w zakresie zagospodarowania uwzględnienie zasad zgodnie z zapisami § 20, ust. 2, pkt. 1, z dopuszczeniem zasad określonych w pkt 2;
 - 2) dopuszcza się realizację przeznaczenia terenu, z uwzględnieniem zasad zagospodarowania o których mowa w ust. 1 i ust. 2, w przypadku skablowania i zmiany trasy linii elektroenergetycznej.

Rozdział 14. Teren ZL

§ 48. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

Przeznaczeniem jest teren lasu.

§ 49. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się minimalny i maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0%;
 - 2) intensywność minimalną i maksymalną określa się na 0;
 - 3) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 90%;
 - 4) nakazuje się pozostawienie terenu w stanie naturalnym.
 - 5) zakazuje się wyznaczania miejsc postojowych.
2. W ramach zabudowy zakazuje się budowy jakichkolwiek budynków.
3. W ramach podziałów terenów dopuszcza się wydzielenie działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 15. Teren 1IF, 3IF, 4IF

§ 50. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

Przeznaczeniem jest teren z prawem realizacji infrastruktury technicznej z dopuszczeniem wznoszenia urządzeń i budowli:

- 1) zaopatrzenia w wodę;
- 2) odprowadzania ścieków;
- 3) elektroenergetycznych;
- 4) gazowniczych;
- 5) telekomunikacyjnych.

§ 51. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0%;
 - 2) intensywność minimalną i maksymalną określa się na 0;
 - 3) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 10%;
 - 4) dopuszcza się budowę ogrodzenia, lecz jedynie jeśli ogrodzenie to służy zabezpieczeniu mienia lub zapewnieniu bezpieczeństwa, a wybudowane ogrodzenie zapewnia swobodny dostęp odpowiednim służbom z terenu ogólnodostępnego;
 - 5) zakazuje się nasadzania zieleni wysokiego i średniego piętra w odległościach ochronnych dla sieci, określonych w przepisach odrębnych;

- 6) zakazuje się wyznaczania miejsc postojowych.
2. Dopuszcza się wznoszenie jedynie takich urządzeń i budowli, które służą realizacji obsługi infrastrukturalnej terenów i nie mają pomieszczeń na pobyt stały ludzi.
3. W ramach podziałów terenów dopuszcza się wydzielanie działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 16. Teren 2IF

§ 52. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

Przeznaczeniem jest teren z prawem zabudowy na cele infrastruktury technicznej z dopuszczeniem budowy urządzeń i obiektów:

- 1) zaopatrzenia w wodę;
- 2) odprowadzania ścieków;
- 3) elektroenergetycznych;
- 4) gazowniczych;
- 5) telekomunikacyjnych.

§ 53. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0%, pozwalający na niezabudowywanie działki, natomiast w przypadku realizacji dowolnej zabudowy minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wyznacza się na 1%;
- 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 40%;
- 3) intensywność minimalną określa się na 0 w przypadku niezabudowywania działki, natomiast w każdym innym przypadku intensywność minimalna zabudowy nie powinna być niższa, niż 0,01, a intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,40;
- 4) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 15%;
- 5) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 6) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych.
- 7) dopuszcza się budowę ogrodzenia, lecz jedynie jeśli ogrodzenie to służy zabezpieczeniu mienia lub zapewnieniu bezpieczeństwa, a wybudowane ogrodzenie zapewnia swobodny dostęp odpowiednim służbom z terenu ogólnodostępnego;
- 8) zakazuje się nasadzania zieleni wysokiego i średniego piętra w odległościach ochronnych dla sieci, określonych w przepisach odrębnych;
- 9) zakazuje się wyznaczania miejsc postojowych.

2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę dowolną ilością budynków;
- 2) dopuszcza się budowę jedynie takich budynków, w tym budynków tymczasowych i niepowiązanych trwale z gruntem, które służą realizacji obsługi infrastrukturalnej terenów i nie mają pomieszczeń na pobyt stały ludzi.
- 3) dopuszcza się budowę budynków o wysokości do jednej kondygnacji nadziemnej;
- 4) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków, wynoszącej 5,00m,
- 5) nie ogranicza się maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków;
- 6) dopuszcza się krycie budynków, dachami o dowolnej geometrii;

3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:

- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;

- 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.
- 3) dopuszcza się rozbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.

Dział III. Przepisy Końcowe

§ 54. Na obszarze opracowania tracą moc ustalenia uchwały Nr XXXVII/200/1997 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 października 1997 roku w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mrowino, rejon ul. Leśnej, Gm. Rokietnica, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 25 poz. 207 z dnia 08 grudnia 1997 roku).

§ 55. Opłaty z tytułu art. 36, ust. 4 Ustawy.

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15 %.

§ 56. Podmiot wykonujący Uchwałę

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

§ 57. Termin obowiązywania przepisów Uchwały

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../...

Rady Gminy Rokietnica

z dnia r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 1

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony we wschodniej części miejscowości Mrowino, w rejonie ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 1, stanowi obszar o powierzchni ok. 60 ha. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenia terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy drobnych usług i drobnego handlu, teren zabudowy usługowej, teren zabudowy drobnych usług i drobnego handlu, teren zabudowy usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, a także służb miejskich, teren zabudowy usług sportu i rekreacji oraz teren zabudowy usług ze zdefiniowanym podwyższonym udziałem zieleni, teren zieleni urządzonej, w szczególności parków, skwerów i innych obszarów z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią, teren lasu, teren infrastruktury technicznej, teren drogi publicznej klasy Z, teren drogi publicznej klasy D, teren ciągu pieszo-rowerowego oraz teren drogi wewnętrznej.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica” zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011r. (na dzień przyjęcia planu Studium posiada częściową zmianę zatwierdzoną uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. oraz częściową zmianę zatwierdzoną uchwałą Nr XVIII/156/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 16 grudnia 2019 r. – zmiany dotyczą terenów zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu miejscowego). Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium, które wskazuje dla obszaru objętego planem jako możliwe kierunki rozwoju: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ciągłej lub rozproszonej, tereny zabudowy usługowej, w tym tereny zabudowy usług różnych, z wyłączeniem usług handlu realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000 m², tereny lasów czy tereny dróg.

Z uwagi na fakt, że część nieruchomości położonych w zachodniej części obszaru opracowania, zlokalizowana jest na wyznaczonym w Studium terenie z przeznaczeniem pod grunty orne, a nie zostały wydane dla nich wiążące decyzje administracyjne dopuszczające lokalizację nowej zabudowy w postaci pozwolenia na budowę, zostały one wyłączone spod granic opracowania planu. Z kolei nieruchomości dla których, na dzień przeprowadzenia analizy i korekty projektu do trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu, pozwolenia na budowę zostało wydane (w tym również fizycznie istnieje na danym terenie zabudowa), mimo iż położone są w Studium na terenie z przeznaczeniem pod grunty orne, projekt planu sankcjonuje te prawnie obowiązujące decyzje administracyjne, przeznaczając poszczególne nieruchomości pod przeznaczenie inwestycyjne. Zgodnie z powyższym wskazuje się, że dla następujących nieruchomości wydano obowiązujące prawnie pozwolenia na budowę:

- 1) działka nr ewid. 323/80, obr. Mrowino,
- 2) działka nr ewid. 829/17, obr. Rokietnica,
- 3) działka nr ewid. 1059/3, obr. Rokietnica,
- 4) działka nr ewid. 1059/4, obr. Rokietnica,

5) działka nr ewid. 1059/15, obr. Rokietnica,

6) działka nr ewid. 1097, obr. Rokietnica.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 1, realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

W szczególności ustanowienie planu miejscowego uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średnio intensywnej i zwartej z uzupełnieniem o zabudowę usługową, rozumianej jako rozwój zurbanizowanej centralnej tkanki Rokietnicy.

Zachowana zostaje skala, charakter i intensywność zabudowy w stosunku do zabudowy sąsiadujących obszarów inwestycyjnych. Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o wydzielone drogi publiczne – ul. Szkolną, ul. Leśną, ul. Grzybową oraz o istniejący i projektowany sąsiadujący z planem szkielet komunikacyjny.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy) spełniają zapisy § 7 uchwały.

Uwzględnienie wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy) spełniają zapisy §8 uchwały.

Projektowana struktura przestrzenna obszaru uwzględnia ponadto, ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy) poprzez zapewnienie odpowiednich parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabarytów obiektów, wskaźników intensywności zabudowy czy szerokości układu komunikacyjnego.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy).

Ze względu na wielkość i lokalizację obszaru objętego zmianą planu, nie wystąpiły natomiast szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy) spełnia istniejące, a zabezpiecza projektowane, uzbrojenie zlokalizowane i dopuszczane w liniach rozgraniczających terenów dróg.

Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W przedmiotowym Planie ze względu na aktualną strukturę podziału geodezyjnego i własnościowego terenu oraz istniejące formy zabudowy i zagospodarowania terenu nie stwierdzono potrzeby określenia granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W związku z brakiem wyznaczenia w Planie obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nie zaistniały podstawy do zamieszczenia ustaleń wymienionych w art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy, tj. zasad scaleń i podziałów nieruchomości.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków w dniach od 21.09.2017 r. do 20.10.2017 r., okres wyłożenia do publicznego wglądu w dniach 12.11.2020 r. do 30.12.2020 r. przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej 12.11.2020 r.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w przedmiotowej sprawie.

Projektowane planem założenie urbanistyczne, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, co realizowane jest poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ustawy),

lokalizację zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ustawy) – przebieg linii autobusowych w korytarzu komunikacyjnym zlokalizowanym przy ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Trakt Napoleoński oraz w niewielkiej odległości 1,5 km od terenu objętego Planem do stacji kolejowej Rokietnica (relacja linii Poznań-Szczecin). Ponadto rozwiązania przestrzenne planu uwzględniają, ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3 ustawy).

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, tj. kontynuuje i domyka istniejące kwartały zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i w mocno zurbanizowanej części Rokietnicy, w oparciu o istniejącą infrastrukturę techniczną i drogową.

Sporządzenie planu jest tym samym zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Rokietnica”, przyjętej uchwałą Nr XVI/154/2015 Rady Gminy Rokietnica z dnia 21 grudnia 2015 r.

Natomiast zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu”, w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy), wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia w związku z koniecznością budowy dróg publicznych i zagospodarowania i innych przestrzeni publicznych. Skutek ten natomiast nie jest natychmiastowy i rozłożony będzie w czasie w związku z realizacją tych zadań, według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Rokietnica.

1. Sporządzenie niniejszego planu wywołane zostało uchwałą Nr XXXVII/358/2017 Rady Gminy Rokietnica z dnia 24 kwietnia 2017 roku.
2. Plan obejmuje działki położone w miejscowości Rokietnica rejonie ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja, o powierzchni ca 60 ha, dla których (dla części I) granice określono na rysunku planu.
3. Stosownie do art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ukazały się ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego w gazecie „Głos Wielkopolski” w dniu 21.09.2017 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej www.rokietnica.pl oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Rokietnica w dniach 21.09.2017 r. do 23.10.2017 r.
Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie ww. ogłoszenia i obwieszczeń, wpłynęły dwa wnioski indywidualne. Wnioski te zostały złożony do działek położonych w granicach obszaru do którego Rada Gminy przystąpiła do opracowania projektu Planu, lecz znajdował się poza obszarem opracowania projektu Planu dla części I.
4. Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353) Wójt Gminy Rokietnica wystąpił: pismem Nr RZP.6721.14.2017 z dnia 20.09.2017 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz pismem Nr RZP.6721.14.2017 z dnia 20.09.2017 r. do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu – pismo nr WOO-III.411.430.2017.JM1.1 z dnia 19.10.2017 r. oraz uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu – pismo nr NS-52/3-246/17 z dnia 28.09.2017r. nakłada obowiązek opracowania prognozy zgodnie z art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i 2 ustawy.
5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem Nr RZP.6721.14.2017 z dnia 20.09.2017 r. zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Wnioski przyjmowane były w terminie do dnia 20.10.2017 r. Do projektu miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego, złożono 14 wniosków (pism) przez organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania. Wójt Gminy Rokietnica, po zapoznaniu się ww. wnioskami, rozstrzygnął o sposobie ich rozpatrzenia zgodnie z ustaleniami zawartymi w tabeli "Wykaz wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – część I".

6. Wójt Gminy Rokietnica, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził, jednocześnie rozpatrując wnioski, projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica”, zawierający część tekstową i graficzną wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.
7. Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień z instytucjami i organami w ustawowym terminie. Projekt planu uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia.
8. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu zaopiniował projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko pismem Nr NS-52/3-196/19 z dnia 20.08.2019 r.
9. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu przedstawił opinię w piśmie Nr WOO-III.410.415.2019.ET.1 z dnia 27.08.2019 r.
10. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 12.11.2020 r. do 30.12.2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 23.11.2020 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, ukazało się w gazecie „Głos Wielkopolski” w dniu 04.11.2020 r. a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej www.rokietnica.pl oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectw Rokietnica i Mrowino-Cerekwica w dniach 06.11.2020 r. do 05.01.2021 r.
11. Do projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 38 uwag. Wójt Gminy Rokietnica po zapoznaniu się z uwagą rozstrzygnął o częściowym ich uwzględnieniu
12. W związku ze zmianami, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 09.04.2021 roku do 11.05.2021 roku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 28.04.2021 roku. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, ukazało się w gazecie „Głos Wielkopolski” w dniu 01.04.2021 r. a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej www.rokietnica.pl oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectw Rokietnica i Mrowino-Cerekwica w dniach 01.04.2021 r. do 27.05.2021 r.
13. Do projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 45 uwag. Wójt Gminy Rokietnica po zapoznaniu się z uwagą rozstrzygnął o częściowym ich uwzględnieniu.
14. W związku ze zmianami, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz trzeci, wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 03.11.2021 roku do 02.12.2021 roku. Ze względu na potrzebę ujednoczenia nazewnictwa zwrot „część I” w tytule zmieniono na „etap 1”. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zaplanowana została na dzień 15.11.2021 r. o godz. 15:00. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, ukazało się w gazecie „Głos Wielkopolski” w dniu 26.10.2021 r. a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej www.rokietnica.pl oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectw Rokietnica i Mrowino-Cerekwica w dniach 26.10.2021 r. do01.2021 r.

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Rokietnica
z dnia r.

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Rokietnica
z dnia r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej
i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 1**

Na podstawie art. 20, ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.)

Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

.....

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej
i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 1, inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20, ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn.zm.)

Rada Gminy Rokietnica ostrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Rokietnica.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Rokietnica.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy.
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.