

z dnia 31 marca 2011 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Stare Miasto

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami) w związku z uchwałą: Nr XXXVIII/342/2009. Rady Gminy Stare Miasto z dnia 30 grudnia 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Stare Miasto pod zabudowę mieszkaniową.

Rada Gminy Stare Miasto uchwała, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

- §1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto”, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Stare Miasto, zwany dalej planem.
- §2. 1.** Rysunek planu pt. „Gmina Stare Miasto – zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Stare Miasto - skala 1:2000” wraz z zaznaczoną granicą obszaru objętego planem stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
- §3.** Przedmiotem planu jest określenie:
1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 3. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 4. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 5. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
7. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
8. szczegółowych zasad podziału nieruchomości;
9. szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
10. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12. stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. granica planu miejscowego;
2. symbol terenu;
3. linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określona;
4. maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
5. istniejąca adaptowana w planie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z budynkami gospodarczymi oraz usługowymi.
6. wydzielony pas technologiczny dla napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

1. **budowli służącej reklamie** - należy przez to rozumieć wolnostojący trwale związany z gruntem obiekt reklamowy, który nie jest budynkiem w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;
2. **urządzeniu służącym reklamie** - należy przez to rozumieć obiekt nie związany na trwale z gruntem, służący reklamie;
3. **froncie działki** - należy przez to rozumieć tą granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
4. **kalenicy dachu** - należy przez to rozumieć najwyższą i najdłuższą, poziomą krawędź załamania połączenia dachu spadowego;
5. **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
6. **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wprowadzać nowej zabudowy;
7. **obiektom obsługi technicznej** - należy przez to rozumieć podziemną infrastrukturę techniczną, która służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, urządzenia melioracji, zorganizowane miejsca zbiórki segregowanych odpadów komunalnych;
8. **przeznaczeniu podstawowym, dominującym** - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
9. **przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;

10. **symbolu przeznaczenia** - należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i uzupełniające;
11. **powierzchni terenu biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

12. **maksymalnej powierzchni zabudowanej** - należy przez to rozumieć wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
13. **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;
14. **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a najniższym punktem gruntu rodzimego;
15. **terenie** - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub symbolem i numerem;
16. **urządzeniu pomocniczym** - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie, a także ogólnodostępne stacje telefoniczne;
17. **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć usługi, które nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
18. **uciążliwości dla środowiska** - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
19. **przepisami prawa** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych ustaleniami planu

§6. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenie terenu, przyporządkowując mu wskazany obok symbol przeznaczenia:

- MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- US** – teren usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej,
- KD-L** – teren lokalnej drogi publicznej – droga powiatowa.
- KD-D** – teren dojazdowych dróg publicznych – drogi gminne,
- KX** – teren dróg pieszo - jezdnych – drogi publiczne.
- KS** – teren obsługi komunikacji

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Nowe budynki lub ich rozbudowywane części należy lokalizować zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi w rysunku planu. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia prawidłowy wjazd na działkę budowlaną z terenu drogi wewnętrznej lub zjazdu prywatnego. Nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi w rysunku planu.
2. Ustalenia dotyczące usytuowania kalenic głównych brył budynków określone w Rozdziale 12 nie dotyczą towarzyszącej zabudowy garażowej i gospodarczej.
3. Zezwala się na lokalizację budynków usługowych i garaży wbudowanych lub przybudowanych do głównej bryły budynku.
4. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości powyżej 50m npt.
5. Obowiązuje zakaz lokalizacji budowli i urządzeń służących reklamie na terenie dróg publicznych.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§8 Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Działalność prowadzona na terenach objętych planem nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. Wprowadza się całkowity zakaz:

- lokalizowania przedsięwzięć zawsze mogących znacząco wpływać na środowisko i potencjalnie mogących znacząco wpływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- składowania jakichkolwiek odpadów ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych,
 - odprowadzenie nieczystości ciekłych bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych.
3. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów prawa.
 4. Zbędne masy ziemi powstające w czasie realizacji inwestycji należy wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicy działki własnej pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowodują przekroczenia wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach odrębnych, lub składować w miejscu wskazanym przez Urząd Gminy.
 5. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem oraz zapewnienie akustycznych standardów jakości środowiska na istniejących i nowoprojektowanych terenach oznaczonych symbolami **MN**, które należą do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów oznaczonych symbolem **MN/U**, które należą do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowo usługowej.
 6. Gospodarka odpadami komunalnymi powinna być prowadzona zgodnie z przepisami o odpadach i gminnym planem gospodarki odpadami.
 7. W kształtowaniu i ochronie zieleni urządzonej i nieurządzonej należy:
 - na terenach zabudowy przeznaczyć na powierzchnie biologicznie czynną powierzchnie działki określoną w przepisach szczegółowych niniejszego planu,
 - usuwać drzewa i krzewy przy rozbudowie i budowie obiektów budowlanych z zachowaniem przepisów prawa.

Rozdział 5

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

- §9.** Na terenie będącym przedmiotem opracowania znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne będące pod ochroną konserwatorską. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarach występowania stanowisk archeologicznych oraz w strefie ich ochrony, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Koninie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- §10.** Parametry zabudowy i wskaźniki kształtowania zabudowy określono w rozdziale 12.

Rozdział 7

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

§11. Nie ustala się.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§12. Ustala się następujące tereny dla lokalizacji inwestycji celu publicznego:
Teren dróg publicznych – gminnych wg oznaczeń od 1 KD-D – do 31 KD-D oraz teren drogi publicznej 1KD-L – droga powiatowa.

Rozdział 9

Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§13. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

1. Wydzielenie działki musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu zgodnie z niniejszą uchwałą w szczególności dotyczy to:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - dojeżdż i dojazdów,
 - miejsc postojowych
2. Rysunek planu wskazuje sugerowany, orientacyjny podział na działki budowlane.
- 3 Szerokość frontu działki nie może być mniejsza od 18,00 m.
- 4 Najmniejsza wielkość działki budowlanej nie może być mniejsza niż 600 m²
- 5 Dopuszcza się wtórne podziały istniejących działek.

Rozdział 10

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

§14 Ustala się następujące ograniczenia w użytkowaniu terenu.

1. Na terenie oznaczonym symbolem **2MN,5MN,7MN, 4MN,10MN,13MN,17MN, 15MN,16MN** ogranicza się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych do nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Powyższe ograniczenia dotyczą pasa technologicznego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych.
2. Należy zachować wymagane przepisami odległości ewentualnych projektowanych obiektów od istniejących linii elektroenergetycznych. Wydzielony pas technologiczny dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wynosi dla:
 - 110 kV – 15.00 m. od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,
 - 15 kV – 5.00 m. od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,
 - 0,4 kV – 3.00 m. od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,na terenie pasa technologicznego ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków i budowli, między innymi takich jak maszty oraz zieleni wysokiej.

Rozdział 11

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§15. Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

1. Budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej oraz posiadać przyłącza, umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki;
2. Sieć elektroenergetyczną należy realizować jako podziemną;
3. Dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej jako napowietrznej wyłącznie w przypadkach uzasadnionych warunkami gruntowymi lub istniejącym zainwestowaniem;
4. Zezwala się w trakcie realizacji planu na całym obszarze opracowania lokalizację zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego i wydzielanie terenu dla ich potrzeb w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej. Na terenie gdzie wystąpi zwiększone zapotrzebowanie w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z istniejącej sieci nie będzie możliwe, dopuszcza się budowę sieci zasilających średniego napięcia oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne. Określenie ostatecznej rozbudowy sieci będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc. W przypadku konieczności budowy stacji transformatorowej na terenie objętym niniejszym opracowaniem, przedsiębiorstwo energetyczne wskaże miejsca pod jej budowę. Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne nie będzie mogło

- pozyskać wskazanego gruntu dla potrzeb budowy stacji transformatorowej, nowe miejsce wskaże Urząd Gminy w Starym Mieście;
6. Wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami;
 7. Dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznej, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu. Sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi ENERGA-OPERATOR S.A. Oddział w Kaliszu. Koszty związane z przebudową poniesie jednostka odpowiedzialna za planowanie przestrzenne lub Podmiot wchodzący w kolizję;
 8. Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
 9. Zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się z sieci gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej;
 10. Prowadzenie gazociągów pasach drogowych;
 11. Dopuszcza się możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielenia terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmian planu;
 12. Zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, obowiązującym w dniu wydania pozwolenia na budowę gazociągu oraz zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.
 13. W przypadku rozbudowy istniejącej sieci gazowej należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów terenowych zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, obowiązującym w dniu wydania pozwolenia na budowę gazociągu oraz zgodnie z przepisami Prawa budowlanego. Szerokość stref kontrolowanych dla gazociągów średniego i niskiego ciśnienia wynosi 1,00m. (0,5m. od osi gazociągu);
 14. W przypadku rozbudowy sieci gazowej oraz istniejących sieci gazowych istnieje ograniczenie praw własności właściciele gruntów nad gazociągami tj. w pasie terenu nad gazociągiem (w strefie kontrolowanej) – związane z zagwarantowaniem dostępności do gazociągu dla służb eksploatacyjnych Operatora sieci gazowych;
 15. Budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją oraz sposobem zagospodarowania i zabudowy działki;
 16. Ustala się możliwość lokalizacji hydrantów p. poż. do zewnętrznego gaszenia pożarów w pasie drogowym dróg gminnych stanowiących jednocześnie system komunikacji osiedlowej, służący w razie potrzeby, jako drogi pożarowe.
 17. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków, lub do czasu podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków;
 18. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów zielonych na teren własny nieutwardzony lub do dołów chłonnych w granicach nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny;

19. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, w tym z parkingów, przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi w przypadkach określonych przepisami odrębnymi należy oczyścić zarówno w osadniku jak i w separatorze substancji ropopochodnych, do jakości wymaganej tymi przepisami;
 20. Wszystkie budynki mieszkalne i usługowe powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
 21. Preferowanymi czynnikami grzewczymi są: paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub alternatywne źródła energii;
 22. Dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w granicach działki budowlanej.
 23. Dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń i rowów melioracyjnych, kolidujących z projektowaną zabudową oraz ewentualnym uzbrojeniem terenu w uzgodnieniu z Wielkopolskim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Poznaniu, Inspektorat w Koninie.
- §16.** 1. Obsługa komunikacyjna działek poprzez projektowany układ publicznych dróg gminnych, jako dróg dojazdowych oraz drogi powiatowej, jako drogi lokalnej.
2. Drogi gminne wewnątrzsiedlowe posiadają szerokość w liniach rozgraniczających od 6.00 m do 10.00 m.
 3. Nieprzekraczalne linie zabudowy 6.00 m. od linii rozgraniczającej drogi.
 4. Drogi gminne wewnątrzsiedlowe pełnią jednocześnie funkcję dróg pożarowych.
 5. Na terenie objętym planem, ustala się następujące warunki zaspokożenia potrzeb parkingowych:
 - potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;
 - należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej usług;

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 12

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem:

1MN, pow. 1,10ha, 2MN, pow. 0,95ha, 3MN, pow. 1,54ha, 4MN, pow. 4,13ha, 5MN, pow. 2,62ha, 6MN, pow. 1,69ha, 7MN, pow. 1,46ha, 8MN, pow. 1,34ha, 9MN, pow. 1,45ha, 10MN, pow. 1,85ha, 11MN, pow. 0,73ha, 12MN, pow. 2,95ha 13MN, pow. 3,00ha 14MN, pow. 0,85ha 15MN, pow. 2,21ha 16MN, pow. 1,99ha 17MN, pow. 2,43ha 18MN, pow. 3,00ha 19MN, pow. 1,02ha 20MN, pow. 1,42ha 21MN, pow. 2,84ha 22MN, pow. 1,45ha 23MN, pow. 1,48ha 24MN, pow. 5,70ha 25MN, pow. 1,50ha 26MN, pow. 1,65ha 27MN, pow. 0,13ha 28MN, pow. 0,19ha

§17. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **MN**:

- przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowa jednorodzinna,

§18. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **MN** obowiązuje zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

§19. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

RODZAJ USTALENIA		WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,5
2	Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej [m] do kalenicy	11,5
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej z możliwością dodatkowo wykorzystania poddasza.	2
4	Maksymalna wysokość pozostałej zabudowy [m]	8
5	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych pozostałej zabudowy z możliwością dodatkowo wykorzystania poddasza.	1
6	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	50
7	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	40
8	Preferowany układ kalenicy dachu obiektu w relacji do linii zabudowy budynków mieszkaniowych	równoległy

2. Na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny i jeden budynek garażowo-gospodarczy;
3. Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych;
4. Na terenie oznaczonym symbolem: 2MN, 5MN, 7MN, 4MN, 10MN, 13MN, 15MN, 16MN, 7MN ogranicza się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych do nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Powyższe ograniczenia dotyczą pasa technologicznego dla napowietrznych oraz kablowych linii elektroenergetycznych.
5. Kubatura zabudowy obiektów gospodarczych i garażowych łącznie nie może być większa niż 50% kubatury zabudowy budynku mieszkalnego;
6. Poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 90cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego i 45cm do budynku garażowo-gospodarczego;
7. Ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy terenu z projektowaną drogą publiczną, zgodnie z rysunkiem planu oraz §7 pkt 1 niniejszej Uchwały.
8. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie;
9. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy płaskie lub skośne pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym lub blachą, o kącie nachylenia 30 – 45 stopni;

10. Dla zabudowy gospodarczej i garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 30 – 45 stopni;
11. Elewacje budynków mieszkalnych tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia;

§20. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia: **1MN/U, pow. 2,07ha** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) uzupełniające – teren zabudowy usług nieuciążliwych.

2 Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego:

1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,6
2	Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej [m] do kalenicy	14
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej z możliwością dodatkowo wykorzystania poddasza.	2
4	Maksymalna wysokość zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej [m]	12
5	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej z możliwością dodatkowo wykorzystania poddasza.	2
6	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	30
7	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	60

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 25-45 stopni,

3) dla zabudowy usługowej, gospodarczej i garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 20-45 stopni.

3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **MN/U** obowiązuje zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

2) Na jednej działce budowlanej można zrealizować dwa budynki mieszkalno-usługowe jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy;

- 3) Poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 90 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego i 45 cm do budynku usługowego lub funkcji usługowej;
 - 4) Należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy 50,00m od granicy istniejącego cmentarza;
 - 5) Dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 6) Elewacje budynków mieszkalnych tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia;
4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
Zgodnie z rozdz. 11, § 15 i § 16 niniejszej uchwały.
5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
- a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi powiatowej, dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych i dojazdowych, w zależności od położenia terenu,
 - b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;
 - c) należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - d) należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej usług;

§21. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia:

2MN/U, pow. 0,70ha, 3MN/U, pow. 0,17ha, 4MN/U, pow. 0,24ha.

ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) uzupełniające – teren zabudowy usług nieuciążliwych.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego:

1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,6
2	Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej [m] do kalenicy	14
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej z możliwością dodatkowo wykorzystania poddasza.	2
4	Maksymalna wysokość zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej [m]	12

5	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej z możliwością dodatkowo wykorzystania poddasza.	2
6	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	30
7	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	60

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy pokryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, skośne, o kącie nachylenia 25-45 stopni,

3) dla zabudowy usługowej, gospodarczej i garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 20-45 stopni.

3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **MN/U** obowiązuje zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

2) Na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalno-usługowy lub jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy;

3) Poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 90 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego i 45 cm do budynku usługowego lub funkcji usługowej;

4) Dla terenów oznaczonego symbolem **MN/U** ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami § 7 pkt 1 niniejszej uchwały.

5) Elewacje budynków mieszkalnych tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia;

6) Adaptuje się w planie istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem przepisów odrębnych.

6. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z rozdz. 11, § 15 i § 16 niniejszej uchwały.

7. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) dojazd do terenu dopuszcza się od strony drogi powiatowej, dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych i dojazdowych, w zależności od położenia terenu,

b) miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;

c) należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

d) należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej usług;

Rozdział 13

Przeznaczenie, zagospodarowanie terenu usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 1US pow. 3,15ha

§22. Przeznaczenie terenu podstawowe: teren sportu rekreacji i zieleni urządzonej

§23. Zasady dotyczące zagospodarowania terenu:

1. Dla terenu obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,5
2	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	9,5
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy	2
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	40
5	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	60

2. Adaptuje się istniejącą zabudowę szkoły wraz z urządzeniami sportu. Część południowa terenu przeznaczona jest na lokalizację boisk sportowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej. Teren ten podlega ochronie akustycznej.

3. Na terenie można zrealizować obiekt, lub obiekty, stanowiące rozbudowę, lub uzupełnienie zagospodarowania terenu istniejącej szkoły, to jest: pełnowymiarowe boisko uniwersalne wraz z bieżnią i widownią, budynek gospodarczy z garażami, szatnią i sanitariatami oraz układ komunikacji pieszej z dostępem jednostek p. poż. i technicznych łącznie dla obu terenów, objętych miejscowymi planami. (tj. dla „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Stare Miasto” oraz „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Stare Miasto pod usługi sportu” i oznaczonych na rysunkach planów odpowiednio 1US –3,15ha oraz US-1,35ha). Oba wyżej wymienione tereny mają stanowić jeden obiekt sportowo – rekreacyjny.

4. Dla zabudowy gospodarczej i garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 30 – 45 stopni;

5. Elewacje budynków tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia;

6. Niezabudowany teren biologicznie czynny ma stanowić zieleni urządzonej, zgodnie z obligatoryjnie opracowaną dokumentacją techniczną.

7. Obsługa komunikacyjna od drogi 8KD-D i parkingu 1KS.

8. Na terenie objętym planem, ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- Obsługa parkingowa jest przewidziana na terenie, oznaczonym symbolem 1KS (0,53ha). Na tym terenie należy wydzielić 3 miejsca parkingowe dla samochodów dostawczych.

Rozdział 14

Przeznaczenie, zagospodarowanie terenu lokalnej drogi publicznej – droga powiatowa, oznaczonej symbolem 1KD-L pow. 0,82 ha

§24. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1KD-L:

- przeznaczenie podstawowe: lokalna droga publiczna – droga powiatowa

- urządzenia pomocnicze: sieci infrastruktury technicznej.

§25. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1KD-L ustala się zakaz wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej i urządzeń pomocniczych oraz zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych.

§26. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 1KD-L szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi od 15,00m do 18,50m. szerokość jezdni 7,50m. Chodnik o szerokości 1,50m dwustronnie.

Nieprzekraczalna linia zabudowy 20.00 m. od krawędzi jezdni.

Dopuszcza się wprowadzenie zieleni wysokiej, z zastosowaniem drzew liściastych, stanowiących pas równoległy do granicy terenu zabudowy mieszkaniowej.

Rozdział 15

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu dojazdowych dróg publicznych – drogi gminne, oznaczonego symbolami: KD-D

1KD-Dpow.0,41ha, 2KD-Dpow.0,48ha, 3KD-Dpow.0,16ha, 4KD-Dpow.0,34ha, 5KD-Dpow.0,10ha, 6KD-Dpow.0,61ha, 7KD-Dpow.0,06ha, 8KD-Dpow.0,32ha, 9KD-Dpow.0,08ha, 10KD-Dpow.0,10ha, 11KD-Dpow.0,09ha, 12KD-Dpow.0,10ha, 13KD-Dpow.0,30ha, 14KD-Dpow.0,09ha, 15KD-Dpow.0,17ha, 16KD-Dpow.0,19ha, 17KD-Dpow.0,20ha, 18KD-Dpow.0,13ha, 19KD-Dpow.0,37ha, 20KD-Dpow.0,20ha, 21KD-Dpow.0,49ha, 22KD-Dpow.0,42ha, 23KD-Dpow.0,35ha, 24KD-Dpow.0,12ha, 25KD-Dpow.0,11ha, 26KD-Dpow.0,38ha, 27KD-Dpow.0,18ha, 28KD-Dpow.0,52ha, 29KD-Dpow.0,25ha, 30KD-Dpow.0,91, 31KD-Dpow.0,19ha

§27. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem KD-D:

- przeznaczenie podstawowe: dojazdowa droga publiczna – droga gminna,
- urządzenia pomocnicze: sieci infrastruktury technicznej.

§28. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KD-D ustala się zakaz wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej i urządzeń pomocniczych oraz zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych.

§29. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia KD-D ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu od 6 m do 10m. szerokość jezdni 5,00m. Chodnik 1,50m w zależności od potrzeb: jedno lub dwustronnie.

Rozdział 16

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu dróg pieszo - jezdnych oznaczonego symbolem 1KX pow. 0,05ha , 2KX o pow. 0,01ha oraz 3KX o pow.0.04 ha

§30. Przeznaczenie podstawowe: teren dróg publicznych – pieszo – jezdnych.

§31. Szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu; nawierzchnia utwardzona;

Rozdział 17

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu obsługi komunikacji oznaczonego symbolem 1KS pow. 0,53ha

- §32. Przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji – parking.
- §33. Szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu; nawierzchnia utwardzona; Co najmniej 15% terenu należy przeznaczyć na zielenią urządzonej. Wjazd na teren od strony ulicy dojazdowej 8KD-D.

DZIAŁ IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 18

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- §34. Ustala się tymczasowo, dotychczasowy rolniczy sposób użytkowania teren w granicach objętych planem do czasu realizacji zabudowy mieszkaniowej i układu komunikacyjnego.

Rozdział 19

Ustalenia końcowe

- §35. Uchwala się dla terenu objętego ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.
- §36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Miasto.
- §37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Karol Teodorczyk