

**U C H W A Ł A Nr XLVII / 398 / 10**

**RADY GMINY STARE MIASTO  
z dnia 28 lipca 2010 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenów położonych w miejscowości Żychlin i Janowice**

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 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 6, poz. 41, Nr141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007r. Nr 127 poz. 880, z 2008r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413) w związku z uchwałami: Nr XII/115/2007 z dnia 16 października 2007r. i Nr XXVI/223/2008 z dnia 6 listopada 2008r. Rady Gminy Stare Miasto w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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” uchwalonego uchwałą nr XXXII/234/2005 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 25 maja 2005 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Żychlin i Janowice, zwany dalej planem.
- §2.** 1. Rysunek planu pt. „Gmina Stare Miasto – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Żychlin i Janowice - **miejscowość Janowice** - skala 1:2000” wraz z zaznaczoną granicą obszaru objętego planem stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.  
2. Rysunek planu pt. „Gmina Stare Miasto – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Żychlin i Janowice - **miejscowość Żychlin** - skala 1:2000” wraz z zaznaczoną granicą obszaru objętego planem stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.  
3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 3 do uchwały.  
4. Rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 4 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 rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określona;
4. maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
5. istniejąca adaptowana w planie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z budynkami gospodarczymi.

§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. **obiekcie 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. **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;
  18. **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/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,  
**U** – teren zabudowy usługowej,  
**ZL** – teren lasów,

**KDg** – teren dróg publicznych – drogi gminne,  
**KDX** – teren dróg publicznych - teren dróg pieszo - rowerowych.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- §7.** 1. Nowe budynki lub ich rozbudowywane części należy lokalizować zgodnie z maksymalnymi 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 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.

### **Rozdział 4**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- §8.** 1. Obszar planu położony jest na obszarze GZWP nr 151 – Zbiornika Turek – Konin – Koło (zbiornik kredowy), obszar najwyższej ochrony wód podziemnych – ONO i obszar o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego.
2. Wszelkie urządzenia lokalizowane na obszarze objętym planem nie mogą powodować emisji przekraczających dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu oraz dopuszczalne częstości przekroczeń określone w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
3. Wprowadza się całkowity zakaz:
- lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych
  - składowania jakichkolwiek odpadów ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych,
  - odprowadzenie nieczystości ciekłych bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych.
4. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów prawa.
5. 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.

6. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem oraz zapewnienie akustycznych standardów jakości środowiska na nowoprojektowanych terenach oznaczonych symbolami MN i U, które należą do kategorii terenów mieszkaniowych jednorodzinnych oraz usługowych.
7. Gospodarka odpadami komunalnymi powinna być prowadzona zgodnie z przepisami o odpadach i gminnym planem gospodarki odpadami.
8. 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 tylko jeżeli ich likwidacja wynika z ustaleń planu lub 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.** Nie ustala się.

## **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 zagospodarowania 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.

## **Rozdział 10**

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

- §14.** Nie ustala się

## **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 urzędzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami;
7. Dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznej, z którą koliduje planowane zagospodarowanie 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 zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, na których to występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu;
13. Zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów terenowych od istniejących gazociągów zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, obowiązującym w dniu wydania pozwolenia na budowę gazociągu zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, na których to występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu;
14. W przypadku rozbudowy sieci gazowej oraz istniejących sieci gazowych istnieje ograniczenie praw własności właściciele gruntów nad gazociągami tj. w pasie nad gazociągiem (w strefie kontrolowanej) – związane z zagwarantowaniem dostępności do gazociągu dla służb eksploatacyjnych Operatora sieci gazowych;
15. Budynek 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 system komunikacji osiedlowej..
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 (np. biomasa, drewno) 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 Urządzeń Wodnych w Poznaniu, Inspektorat w Koninie.
- §16.**
1. Obsługa komunikacyjna działek poprzez projektowany układ publicznych dróg gminnych.
  2. Minimalne odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 72 wynosi 25m do obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi oraz 100m dla obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. W związku z projektowaną lokalizacją na terenie oznaczonym symbolem „U” zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w odległości mniejszej niż 100 m konieczne jest wykonanie skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających ponadnormatywne oddziaływanie wywołane ruchem drogowym co najmniej do poziomu określonego w przepisach odrębnych na granicy terenu objętego ochroną akustyczną np. pełne ogrodzenie wzdłuż granicy działki, pas zieleni izolacyjnej, budowę ekranu akustycznego.
  3. Połączenie terenu objętego planem z drogą krajową nr 72 jest uwzględnione poprzez istniejący wjazd z drogi gminnej.
  4. Drogi gminne wewnątrzsiedlowe pełnią jednocześnie funkcję dróg pożarowych.
  5. Na terenie objętym planem, ustala się następujące warunki zaspokojenia 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 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;



### DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

#### Rozdział 12

#### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN/U pow. 9,40ha

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

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku funkcji podstawowej o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

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

**§19.** Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **MN/U** 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]	9,5
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej	2
4	Maksymalna wysokość pozostałej zabudowy [m]	6
5	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych pozostałej zabudowy	1
6	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	50
7	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	20
8	Preferowany układ kalenicy dachu obiektu w relacji do linii zabudowy budynków mieszkaniowych	równoległy

2. Na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny lub jeden budynek mieszkalno - usługowy 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. Kubatura zabudowy obiektów gospodarczych i garażowych łącznie nie może być większa niż 50% kubatury zabudowy budynku mieszkalnego;
5. 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;

6. Ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy 6,00m od granicy terenu z projektowaną publiczną drogą gminną oznaczoną symbolem **KDg** i od 12,00 do 16,00m od granicy terenu lasu, zgodnie z rysunkiem planu;
7. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie;
8. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy płaskie lub skośne pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym lub blachą, o kącie nachylenia 30 – 45 stopni;
9. Dla zabudowy gospodarczej i garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 30 – 45 stopni;
10. Elewacje budynków mieszkalnych tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia;

### Rozdział 13

#### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **U** pow. 0,60ha

**§20.** Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **U**:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
- przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna właściciela obiektu usługowego.
- dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej konieczności realizacji bez funkcji mieszkaniowej.

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

**§22.** Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **U** 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	1,5
2	Maksymalna wysokość zabudowy usługowej [m]	15
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej	2
4	Maksymalna wysokość pozostałej zabudowy [m]	6
5	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych pozostałej zabudowy	1
6	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	20
7	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	50
8	Preferowany układ kalenicy dachu obiektu w relacji do linii zabudowy budynków mieszkaniowych	równoległy

2. Na jednej dz. mieszkalno-usługowy oraz j
3. Dla zabudowy dachówkopodok 30- 45 stopni lut
4. Poziom podłog powyżej poziom usługowego;
- 5 Dla terenu nieprzekraczaln od drogi krajow Minimalne odleg drogi krajowej n pobyt ludzi oraz stały pobyt lud oznaczonym s zabudowy mie {nieprzekraczaln 72 dla budynków wykonanie sku organizacyjnych wywołane ruch w przepisach od pełne ogrodzeni ekranu akustycz
- 6 Dla usług nale powierzchni uży
- 7 Miejsca postoj budowlanej,
- 8 Elewacje budyn drewna, kamien
- 9 Dojazd do teren
- 10 Wszelkie oddzia nie mogą pow określonych prz posiada tytuł pra
- 11 Obowiązuje za i użytkowania te związanych z wykorzystywani
- 12 Dopuszcza się lq wewnętrznych, e odpadów;

**Rozdział 14**  
**Przeznaczenie, zagospodarowanie terenu lasów**  
**oznaczonego symbolem ZL pow. 0,24ha**

**§23.** Przeznaczenie terenu podstawowe: teren lasów

**§24.** Zasady dotyczące zagospodarowania terenu:

W planie utrzymuje się istniejące użytkowanie lasów.

**Rozdział 15**  
**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu dróg publicznych –**  
**drogi gminne oznaczonego symbolem KDg pow. 1,09ha**

**§25.** Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **KDg**:

- przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – droga gminna,
- przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej.

**§26.** Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **KDg** 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.

**§27.** Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **KDg** ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu od 5m do 10m. szerokość jezdni 5,00m. Chodnik 1,20m w zależności od potrzeb: jedno lub dwustronnie.

**Rozdział 16**  
**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu dróg pieszo -**  
**rowerowych oznaczonego symbolem KDX pow. 0,01ha**

**§28.** Przeznaczenie podstawowe: teren dróg publicznych – pieszo - rowerowych

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

**Rozdział 17**  
**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu**  
**linii elektroenergetycznej oznaczonego symbolem E**

**§30.** Przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – linia elektroenergetyczna 15kV

**§31.** Linia przebiega przez tereny oznaczone symbolami: MN/U

Adaptuje się istniejącą linię elektroenergetyczną 15kV wraz z pasem technologicznym.

Wydzielony pas technologiczny dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV wynosi 5,00m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii.

W pasie technologicznym ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków i budowli oraz zieleni wysokiej.

W przypadku skablowania napowietrznych istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia przestaje obowiązywać zapis dotyczący nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu.

Dla linii kablowych średniego napięcia pas technologiczny wynosi 0,50m w obie strony od osi kabla.

### **Rozdział 18**

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu stacji transformatorowej oznaczonego symbolem Et**

§32. Przeznaczenie podstawowe – tereny elektroenergetyki – stacja transformatorowa;

§33. Dopuszcza się lokalizację innych sieci;

## **DZIAŁ IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

### **Rozdział 19**

#### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

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

### **Rozdział 20**

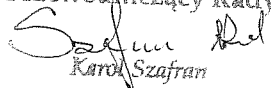
#### **Ustalenia końcowe**

§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.

7 Miejsca postojowe dla obsługi obiektu należy zapewnić w granicach działki budowlanej,

§37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady  
  
Karol Szafran