RADA GMINY
KOŚCIAN
ul. Młyńska 15
64-000 Kościan

Uchwała Nr XXXV / 266 / 06
Rady gminy Kościan
z dnia 21.06.2006 r

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Stare Oborzyska.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), a także w związku z uchwałą Nr XVI/122/04 Rady Gminy Kościan z dnia 27 maja 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Stare Oborzyska, Rada Gminy Kościan uchwala **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Stare Oborzyska** zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościan, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/301/02 Rady Gminy Kościan z dnia 21 marca 2002 roku.

§1. 1. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określają następujące załączniki graficzne:
1) załącznik nr 1 zatytułowany „**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla obszaru położonego w obrębie wsi STARE OBORZYSKA**", opracowany w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu;
2) załącznik nr 2 zatytułowany „**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla obszaru położonego w obrębie wsi STARE OBORZYSKA**", opracowany w skali 1:5000, zwany dalej rysunkiem planu.

2. Integralną częścią uchwały jest:
1) rysunek planu, stanowiący załączniki nr 1 i 2;
2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4.

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

§2. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

a) Dla rysunku planu opracowanego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1, ustala się podział na jednostki bilansowe:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem „**MN**";
2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem „**MW**";
3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, oznaczone symbolem „**MN/U**";
4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem „**U**";
5) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem przemysłu, magazynów i składów, oznaczone symbolem „**U/P**";
6) tereny zabudowy przemysłu, magazynów i składów z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolem „**P/U**";
7) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem „**US**";
8) tereny rolnicze, oznaczone symbolem „**R**";
9) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolem „**RU**";
10) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolem „**RM**";
11) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolem „**P**";
12) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem dla zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem „**U/MN**";
13) tereny zieleni urządzonej z usługami, oznaczone symbolem „**ZP/U**";

GMINA KOŚCIAN

14) lasy, oznaczone symbolem „ZL";
15) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem „ZP";
16) cmentarze i tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem „ZC/ZP";
17) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem „WS";
18) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolem „E";
19) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone symbolem „K";
20) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone symbolem „W";
21) rezerwa dla terenu kolejowego, oznaczona symbolem „KK";
22) ścieżki rowerowe, oznaczona symbolem „KDp";
23) tereny drogi krajowej i dojazdowej, oznaczone symbolem „KD-K/KDp";
24) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem „KD".

b) **Dla rysunku planu, opracowanego w skali 1:5000, stanowiącego załącznik nr 2, ustala się podział na jednostki bilansowe:**
1) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem „US";
2) tereny rolnicze, oznaczone symbolem „R";
3) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczone symbolem „RU";
4) lasy, oznaczone symbolem „ZL";
5) cmentarze, oznaczone symbolem „ZC";
6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem „WS";
7) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem „KD".

2. **Dla rysunku planu opracowanego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1, obowiązującymi również ustaleniami są:**
a) granice terenu w granicach obszaru objętego planem;
b) granice administracyjne gminy;
c) granice administracyjne wsi;
d) granice terenów zamkniętych;
e) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu – ustalone planem;
f) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu – orientacyjne;
g) linie podziału wewnętrznego;
h) linie podziału wewnętrznego – postulowane;
i) linia energetyczna WN ze strefą ochronną;
j) nieprzekraczalne linie zabudowy;
k) obowiązujące linie zabudowy;
l) tereny zieleni izolacyjnej;
m) stanowiska archeologiczne.

3. **Dla rysunku planu, opracowanego w skali 1:5000, stanowiącego załącznik nr 2, obowiązującymi również ustaleniami są:**
a) granice obszaru objętego planem;
b) granice terenu w granicach obszaru objętego planem w skali 1:1000;
c) granice administracyjne gminy;
d) granice administracyjne wsi;
e) granice terenów zamkniętych;
f) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
g) stanowiska archeologiczne.

§3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Obszar objęty planem znajduje się poza obszarem NATURA 2000 Wielki Łęg Obrzański (kod obszaru PLB300004) w odległości około 3km.
2. Nie zezwala się na prowadzenie działalności produkcyjnej i usługowej powodującej powstawanie odpadów niebezpiecznych według klasyfikacji odpadów ustalonej w przepisach odrębnych.
3. Dla projektowanej zabudowy dopuszcza się zastosowanie ekologicznych (niskoemisyjnych) sposobów ogrzewania opartych na nośnikach energii cieplnej nieuciążliwych dla środowiska przy wykorzystaniu urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emitowanego zanieczyszczenia.

4. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej powinny zostać zagospodarowane zielenią tak, by zminimalizować uciążliwości pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe.
5. Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące zadrzewienia.

§4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Cały teren objąć strefą „W" ochrony archeologicznej.
2. Działalność inwestycyjna na stanowiskach archeologicznych oraz w ich otoczeniu możliwa jedynie w przypadku przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych, a tym samym uwolnieniu terenu z substancji zabytkowej. Na pozostałym terenie działalność inwestycyjna wymaga uzyskania uzgodnienia Konserwatora Zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji.
3. W obrębie obszaru objętego planem znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, tzn. kościół (decyzja nr 20/48/A z dnia 12 grudnia 1932r.) i park dworski (decyzja nr 979/A z dnia 23 września 1985r.) wchodzące w skład dwóch przylegających do siebie zabytkowych zespołów: dworsko-parkowo-folwarcznego oraz kościelno-cmentarnego. W ramach omawianego obszaru należy:
   a) w maksymalnym stopniu zachować architekturę historycznej zabudowy;
   b) przeprowadzać adaptację do nowych funkcji w sposób, który nie spowoduje zatracenia cech zabytkowych;
   c) remonty przeprowadzać po uzgodnieniu z konserwatorem zabytków.

§5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Tereny jednostek bilansowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami „19ZP", „20WS", „24ZC/ZP", „27WS", „28ZP", „29WS", „35U", „36US", „37U", „44WS", „46U", „51U", „57U", „61ZP", „66ZP", „73ZP/U", „74WS", „89WZ", „90ZP", „91ZP" oraz tereny dróg publicznych stanowią obszar przestrzeni publicznej.
2. Przestrzenie publiczne realizować jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone obiektami małej architektury, rekreacji codziennej i utrzymania porządku.
3. W przestrzeniach publicznych ulic mogą być lokalizowane obiekty przystanków autobusowych, w których dopuszcza się niewielkie obiekty usługowe (handlowe).
4. Dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na fasadach budynków.
5. Na terenach zabudowy usługowej i terenów obiektów przemysłowych dopuszcza się stawianie wolnostojących, czasowych bądź trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych.

§6. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Linie podziału wewnętrznego określają zasady podziału terenów jednostek bilansowych na działki budowlane.
2. Linie podziału wewnętrznego – postulowane określają:
   a) położenie granic działek w stosunku do pasa drogowego z tolerancją 10° względem zasad podziału określonych na rysunku;
   b) szerokość frontów projektowanych działek z tolerancją 5,00m.
3. Dla jednostek bilansowych, dla których nie ustalono zasad podziału dopuszcza się wtórny podział nieruchomości po spełnieniu warunków:
   a) zagwarantować dostęp do drogi publicznej dla każdej z wydzielonych działek;
   b) linie podziałowe prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych w stosunku do pasa drogowego.

§7. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. ***Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu: sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej – poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej. Ideogram sieci infrastruktury technicznej przedstawiono na planszy „Zasady rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyka)".***

2. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) podstawowy system komunikacji składa się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
   - KDg – droga główna;
   - KDz – droga zbiorcza;
   - KDl – droga lokalna;
   - KDd – droga dojazdowa;
   - KD-K/KDd – droga krajowa i dojazdowa;
   - KD – droga publiczna;

b) dopuszcza się sytuowanie dróg wewnętrznych w granicach działek;
c) powiązanie systemu komunikacji w granicach planu z układem zewnętrznym określa rysunek planu;
d) zapewnić drogi pożarowe;
e) dopuszcza się wytyczanie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg;
f) miejsca parkingowe i garaże wyznaczyć w miarę potrzeb w granicach działek budowlanych i dróg zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:**

a) zasady ogólne uzbrojenia:
   - zaleca się realizację inwestycji pod warunkiem uzbrojenia terenu w instalacje infrastruktury technicznej;
   - dopuszcza się inne prowadzenie projektowanej sieci niż to zostało przedstawione na planszy „zasady rozwiązań w zakresie..." (według projektów budowlanych) pod warunkiem, że nie ograniczą one możliwości wykorzystania terenu w sposób określony niniejszym planem;

b) sieci infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacji prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
c) ustala się podłączenie wewnętrznej instalacji wodociągowej zasilającej nowoprojektowane tereny do wodociągu grupowego działającego na bazie ujęcia i stacji uzdatniania wody w miejscowości Stare Oborzyska;
d) działki pod zabudowę uzbroić indywidualnymi przyłączami wodociągowymi;
e) odprowadzenie ścieków sanitarnych przewiduje się za pomocą kanalizacji grawitacyjnej i tłocznej przyłączonej kolektorami do istniejącej oczyszczalni ścieków w Starych Oborzyskach;
f) na etapie sporządzania projektów budowlanych sieci kanalizacji sanitarnych należy ponownie zbilansować ilości ścieków zasilających istniejącą przepompownię i kolektory odprowadzające ścieki do oczyszczalni w Starych Oborzyskach;
g) działki pod zabudowę uzbroić w indywidualne przykanaliki do sieci kanalizacyjnej i deszczowej. Na terenach nieuzbrojonych, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się alternatywne rozwiązania nie mające negatywnego oddziaływania na środowisko;
h) przed realizacją inwestycji należy uzyskać warunki techniczne podłączenia indywidualnego i systemowego z Urzędu Gminy w Kościanie;
i) odprowadzenie ścieków deszczowych przewiduje się za pomocą kanalizacji grawitacyjnej, a zrzut dokona się do istniejących kanałów i rowów;
j) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych, w szczególności z terenów komunikacji kołowej, po uprzednim podczyszczeniu do grawitacyjnej kanalizacji deszczowej;
k) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych z połaci dachowych obiektów budowlanych we własnym zakresie. Zaleca się gromadzenie wód opadowych do celów przeciw pożarowych;
l) sieć wodociągową należy prowadzić w ulicach jednocześnie zapewniając zaopatrzenie w wodę dla celów gaśniczych;
m) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji w granicach działek budowlanych i dróg.

4. ***Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki:***
   a) zaopatrzenie w energię elektryczną zapewnić przez istniejącą i rozbudowaną na potrzeby planu infrastrukturę energetyczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
   b) projekt rozbudowanej infrastruktury energetycznej dla terenów zabudowywanych opracować przyjmując zasadę prowadzenia linii kablowych „SN" i „NN" w linach rozgraniczających dróg;
   c) w wypadku uzasadnionych warunków terenowych lub spowodowanym istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki przez inne jednostki bilansowe wzdłuż pasa drogowego;
   d) przyłączanie nowych odbiorców do sieci elektrycznej na zasadach określonych przepisami prawa energetycznego;
   e) na terenach zabudowanych zakazuje się budowania napowietrznych przyłączy i linii energetycznych;
   f) poza terenem zabudowanym zaleca się budowę nowych oraz przebudowę istniejących linii energetycznych „SN", „NN" i przyłączy energetycznych pod powierzchnią ziemi;
   g) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki w granicach działek budowlanych i dróg.

5. ***Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:***
   a) w zakresie podłączenia sieci telefonicznej należy rozbudować infrastrukturę telekomunikacyjną i połączyć z istniejącym systemem wsi i gminy na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
   b) projekt rozbudowanej infrastruktury telekomunikacyjnej dla terenów zabudowywanych opracować przyjmując zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji w linach rozgraniczających dróg;
   c) w wypadku uzasadnionych warunków terenowych lub spowodowanym istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji przez inne jednostki bilansowe wzdłuż pasa drogowego;
   d) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych urządzeń oraz prowadzenie podziemnej sieci infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji granicach działek dróg i budowlanych.

6. ***Zasady gospodarki odpadami stałymi:***
   a) gromadzenie i usuwanie odpadów oprzeć na istniejącym systemie oczyszczania gminy;
   b) ustala się gromadzenie odpadów stałych w indywidualnych zamykanych pojemnikach, zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości;
   c) zaleca się wprowadzenie wstępnej segregacji odpadów;
   d) uciążliwość związane z procesem gromadzenia odpadów nie może przekraczać granic terenu, na którym prowadzona jest działalność powodująca ich powstawanie.

Rozdział II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARU OBJĘTEGO RYSUNKIEM PLANU
opracowanym w skali 1:1000

§8. Dla terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem przemysłu, magazynów i składów, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**1U/P**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dopuszcza się zabudowę działki najwyżej w 60%.
3. Minimalna powierzchnia zieleni, czyli tzw. powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki.
4. Plan ustala możliwość lokalizacji na każdej działce budynków usługowych, składów i magazynów.
5. Parametry zabudowy:
   a) wysokość: nie więcej niż 12,00m;
   b) dachy płaskie o spadku do 15°.
6. Dostępność komunikacyjna terenu 2KD-K/KDd.
7. Minimalna szerokość frontów działek: 50,00m.

§9. Dla terenu rolniczych, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**3R**", ustala się rolnicze przeznaczenie terenów – tereny upraw polowych.

§10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**4MN/U**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Prowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy dopuszcza się w przypadku doprowadzenia gabarytów budynku, kształtu i spadku dachu oraz funkcji do zgodnych z ustaleniami planu.
2. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się zabudowę działki najwyżej w 50%.
4. Minimalna powierzchnia zieleni, czyli tzw. powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki.
5. Plan ustala możliwość lokalizacji na każdej działce budynku mieszkalnego i gospodarczego, w których dopuszcza się funkcję usługową.
6. Zabudowa mieszkaniowa:
   a) wysokość: dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
   b) poziom zerowy nie więcej niż 0,50m od poziomu terenu;
   c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub ceglastoczerwonym;
   d) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki;
   e) plan ustala możliwość podpiwniczenia budynków.
7. Zabudowa gospodarcza:
   a) usytuowanie: na zapleczu działki;
   b) plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki w sposób taki, że budynki gospodarcze działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt;
   c) wysokość: jedna kondygnacja i poddasze użytkowe bez pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
   d) dach dwuspadowy dla budynków wolnostojących lub dach jednospadowy;
   e) nachylenie połaci dachu od 10° do 45°;
   f) zaleca się, aby obiekty gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaju tynku, pokrycia dachowego czy koloru elewacji);
   g) garaż usytuować w budynku mieszkalnym lub w obrębie działki jako obiekt wolnostojący o funkcji garażowej i gospodarczej.
8. Dostępność komunikacyjna z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 101KDg.

§11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**5MN/U**" i „**6MN/U**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**4MN/U**" z §10, za wyjątkiem ust. 1.
2. Zakazuje się lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefie ochronnej linii energetycznej WN.

§12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**7MN/U**" i „**8MN/U**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**4MN/U**" z §10, za wyjątkiem ust. 1 oraz 8.
2. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 101KDg oraz 163KDd.

§13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**9MN**" ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dopuszcza się zabudowę działki najwyżej w 45%.

3. Minimalna powierzchnia zieleni, czyli tzw. powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 35% całkowitej powierzchni działki.
4. Plan ustala możliwość lokalizacji na każdej działce budynku mieszkalnego i gospodarczego.
5. Zabudowa mieszkaniowa:
   a) wysokość: dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
   b) poziom zerowy nie więcej niż 0,50m od poziomu terenu;
   c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub ceglastoczerwonym;
   d) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki;
   e) plan ustala możliwość podpiwniczenia budynków.
6. Zabudowa gospodarcza:
   a) usytuowanie: na zapleczu działki;
   b) plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki w sposób taki, że budynki gospodarcze działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt;
   c) wysokość: jedna kondygnacja i poddasze użytkowe bez pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
   d) dach dwuspadowy dla budynków wolnostojących lub dach jednospadowy;
   e) nachylenie połaci dachu od 10° do 45°;
   f) zaleca się, aby obiekty gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaju tynku, pokrycia dachowego czy koloru elewacji);
   g) garaż usytuować w budynku mieszkalnym lub w obrębie działki jako obiekt wolnostojący o funkcji garażowej i gospodarczej.
7. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 101KDg oraz 104KDd.

§14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem **„10MN/U"**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem **„4MN/U"** z **§10**, za wyjątkiem ust. 1 oraz 2.
2. Obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem **„11MN"**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem **„9MN"** z **§13**, za wyjątkiem ust. 1 oraz 7.
2. Prowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy dopuszcza się w przypadku doprowadzenia gabarytów budynku, kształtu i spadku dachu oraz funkcji do zgodnych z ustaleniami planu.
3. Obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dostępność komunikacyjna z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 101KDg.

§16. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem **„12MN"**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem **„9MN"** z **§13**, za wyjątkiem ust. 1 oraz 7.
2. Prowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy dopuszcza się w przypadku doprowadzenia gabarytów budynku, kształtu i spadku dachu oraz funkcji do zgodnych z ustaleniami planu.
3. Obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 101KDg. 104KDd oraz 108KDd.

§17. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**13MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**9MN**" z **§13**, za wyjątkiem ust. 7.
2. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 104KDd oraz 108KDd.

§18. Dla terenu infrastruktury technicznej – wodociągi, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem **„14W"**, ustala się wskaźniki w zakresie sieci infrastruktury technicznej:
1. Prowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy dopuszcza się w przypadku utrzymania sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.
2. Dopuszcza się lokalizację nowych budynków i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.
3. Dostępność komunikacyjna z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 108KDd.

§19. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**15E**", ustala się utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną - elektroenergetyką.

§20. Dla terenu infrastruktury technicznej – kanalizacja, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**16K**", ustala się wskaźniki w zakresie sieci infrastruktury technicznej:
1. Prowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy dopuszcza się w przypadku utrzymania sposobu zagospodarowania terenu obiektów zgodnie z ustaleniami planu.
2. Dopuszcza się lokalizację nowych budynków i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.
3. Dostępność komunikacyjna z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 105KDd.

§21. Dla terenów rolniczych, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**17R**" i „**18R**", ustala się rolnicze przeznaczenie terenów – tereny upraw polowych.

§22. Dla terenu zieleni urządzonej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**19ZP**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1. Dopuszcza się wydzielenie ścieżek spacerowych.
2. Powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone należy nasadzić zielenią w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy. Stanowić powinny powierzchnie biologiczne czynne.
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów budowlanych.
4. Dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych przy istniejących obiektach budowlanych, jeżeli są zgodne ze sposobem zagospodarowania terenu.

§23. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**20WS**", dopuszcza się przebudowę za zgodą zarządcy.

§24. Dla lasu, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**21ZL**", ustala się kontynuację dotychczasowego przeznaczenia terenów.

§25. Dla terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**22RU**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Prowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy dopuszcza się w przypadku doprowadzenia gabarytów budynku oraz funkcji do zgodnych z ustaleniami planu.
2. Dopuszcza się zabudowę działki najwyżej w 60%.
3. Minimalna powierzchnia zieleni, czyli tzw. powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki.
4. Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i inwentarskich związanych z produkcją rolną (roślinną i zwierzęcą) oraz budowli rolniczych.
5. Wysokość budynków: nie więcej niż 10,00m.
6. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 107KDd oraz 128KDl.

§26. Dla cmentarza z zielenią urządzoną, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**24ZC/ZP**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1. Ustala się utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania terenu.
2. Prowadzenie robót budowlanych w przy obiektach zakwalifikowanych do kategorii budynków kultu religijnego dopuszcza się w przypadku utrzymania gabarytów budynku, kształtu i spadku dachu oraz funkcji.
3. Dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych przy obiektach małej architektury.
4. Powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone należy nasadzić zielenią w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy. Stanowić powinny powierzchnie biologiczne czynne.
5. Dopuszcza się wydzielenie ścieżek spacerowych.
6. Dostępność komunikacyjna z terenu dróg publicznych oznaczonych symbolami 112KDg oraz 128KDl.
7. Zakazuje się wtórnego podziału terenu.

§27. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**26MN/U**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Prowadzenie robót budowlanych w przy budynkach dopuszcza się w przypadku utrzymania gabarytów budynku, kształtu i spadku dachu.
2. Dostępność komunikacyjna z terenu dróg publicznych oznaczonych symbolami 111KDd oraz 112KDg.

§28. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**27WS**", dopuszcza się przebudowę za zgodą zarządcy.

§29. Dla terenów zieleni urządzonej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**28ZP**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1. Dopuszcza się wydzielenie ścieżek spacerowych.
2. Powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone należy nasadzić zielenią w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy. Stanowić powinny powierzchnie biologiczne czynne.

§30. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**29WS**", dopuszcza się przebudowę za zgodą zarządcy.

§31. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**30E**", ustala się utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną - elektroenergetyką.

§32. Dla terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**31U/MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Prowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy dopuszcza się w przypadku utrzymania gabarytów budynku, kształtu i spadku dachu.
2. Utrzymuje się powierzchnię zabudowy oraz powierzchnię biologicznie czynną.
3. Dostępność komunikacyjna z terenu dróg publicznych oznaczonych symbolami 110KDd oraz 111KDd.

§33. Dla terenu zabudowy przemysłu, magazynów i składów z dopuszczeniem usług, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**32P/U**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Prowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy dopuszcza się w przypadku doprowadzenia gabarytów budynku, kształtu i spadku dachu oraz funkcji do zgodnych z ustaleniami planu.
2. Nakazuje się wprowadzić pas zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się zabudowę działki najwyżej w 60%.
4. Minimalna powierzchnia zieleni, czyli tzw. powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki.
5. Parametry zabudowy:
   a) wysokość: nie więcej niż 10,00m;

b) dachy płaskie o spadku do 15°.
6. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 108KDd.
7. Nakazuje się maksymalnie ograniczyć negatywne oddziaływanie na środowisko zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§34. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**33MN/U**" i „**34MN/U**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**4MN/U**" z **§10**, za wyjątkiem ust. 8.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 101KDg, 110KDd oraz 111KDd.

§35. Dla terenu zabudowy usługowej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**35U**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Prowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy dopuszcza się w przypadku doprowadzenia gabarytów budynku, kształtu i spadku dachu oraz funkcji do zgodnych z ustaleniami planu.
2. Dopuszcza się zabudowę działki najwyżej w 50%.
3. Minimalna powierzchnia zieleni, czyli tzw. powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki.
4. Plan ustala możliwość lokalizacji budynków usługowych.
5. Parametry zabudowy:
   a) plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki;
   b) wysokość: nie więcej niż 6,00m;
   c) dachy płaskie o spadku do 15°;
   d) plan ustala możliwość podpiwniczenia budynków.
6. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 110KDd.
7. Zakazuje się lokalizowania usług, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§36. Dla terenu sportu i rekreacji, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**36US**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1. Lokalizowanie budynków, budowli i urządzeń sportowych.
2. Dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury i rekreacji.
3. Nakazuje się wprowadzić pas zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 122KDd.

§37. Dla terenu zabudowy usługowej w zakresie oświaty (szkoła, gimnazjum, przedszkole), jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**37U**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Działka w części zabudowana obiektami oświaty.
2. Dopuszcza się zabudowę obiektami kubaturowymi do 50%.
3. Nakazuje się, aby najmniej 15% działki stanowiło powierzchnię biologicznie czynną.
4. Nakazuje się wprowadzić pas zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.
5. Parametry zabudowy:
   a) wysokość: nie więcej niż 12,00m;
   b) dachy dla wprowadzanej nowej zabudowy o spadku oraz pokryciu nawiązującym do zabudowy istniejącej;
   c) plan ustala możliwość podpiwniczenia budynków.
6. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 122KDd.
7. Utrzymuje się istniejące urządzenia w zakresie infrastruktury (przepompownia ścieków).

§38. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**38MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**9MN**" z **§13**, za wyjątkiem ust. 7.

2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 122KDd i 126KDd.

§39. Dla terenu zieleni urządzonej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**39ZP**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1. Dopuszcza się wydzielenie ścieżek spacerowych.
2. Powierzchnie nieutwardzone należy nasadzić zielenią w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy. Stanowić powinny powierzchnie biologiczne czynne.

§40. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**40MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**9MN**" z **§13**, za wyjątkiem ust. 1 oraz 7.
2. Obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 119KDl, 122KDd oraz 124KDd.

§41. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem **„41E"**, ustala się lokalizację obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną - elektroenergetyką.
1. Proponowana lokalizacja terenu określona na rysunku planu.
2. Dopuszcza się inną lokalizację w liniach rozgraniczających jednostek „37U", „38MN", „39ZP" lub „40MN" pod warunkiem dostępności komunikacyjnej z drogi publicznej.

§42. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**42MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**9MN**" z **§13**, za wyjątkiem ust. 1 oraz 7.
2. Obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 121KDd, 122KDd, 123KDd oraz 124KDd.

§43. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**43MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**9MN**" z **§13**, za wyjątkiem ust. 1 oraz 7.
2. Prowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy dopuszcza się w przypadku doprowadzenia gabarytów budynku, kształtu i spadku dachu oraz funkcji do zgodnych z ustaleniami planu.
3. Obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 119KDl, 120KDd, 123KDd oraz 124KDd.

§44. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**44WS**", dopuszcza się przebudowę za zgodą zarządcy.

§45. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**45MN/U**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**4MN/U**" z **§10**, za wyjątkiem ust. 8.
2. Prowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy dopuszcza się w przypadku doprowadzenia gabarytów budynku, kształtu i spadku dachu oraz funkcji do zgodnych z ustaleniami planu.
3. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 101KDg, 119KDd, 120KDd, 121KDd oraz 122KDd.

§46. Dla terenu zabudowy usługowej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**46U**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Prowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy dopuszcza się w przypadku doprowadzenia gabarytów budynku, kształtu i spadku dachu oraz funkcji do zgodnych z ustaleniami planu.
2. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się zabudowę działki najwyżej w 40%.
4. Minimalna powierzchnia zieleni, tzw. powierzchni biologicznie czynna, nie mniej niż 25% całkowitej powierzchni działki.
5. Plan ustala możliwość lokalizacji budynków usługowych.
6. Parametry zabudowy:
   a) wysokość: nie więcej niż 10,00m;
   b) dachy płaskie o spadku do 15°;
   c) plan ustala możliwość podpiwniczenia budynków.
7. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 119KDl.
8. Zakazuje się lokalizowania usług, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§47. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**47MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**9MN**" z **§13**, za wyjątkiem ust. 7.
2. Prowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy dopuszcza się w przypadku doprowadzenia gabarytów budynku, kształtu i spadku dachu oraz funkcji do zgodnych z ustaleniami planu.
3. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 114KDd, 115KDd oraz 119KDl.

§48. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**48MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**9MN**" z **§13**, za wyjątkiem ust. 7.
2. Prowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy dopuszcza się w przypadku doprowadzenia gabarytów budynku, kształtu i spadku dachu oraz funkcji do zgodnych z ustaleniami planu.
3. Nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 114KDd, 115KDd, 116KDd oraz 119KDl.
5. Roboty ziemne oraz lokalizacje nowych obiektów w odległości do 20,00m od granicy obszaru kolejowego należy uzgodnić z zarządcą infrastruktury kolejowej.
6. Rezerwuje się teren pod modernizację linii kolejowej relacji Poznań – Wrocław wzdłuż obszaru kolejowego. Szerokość pasa rezerwowanego terenu do 4,00m.

§49. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**49MN/U**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**4MN/U**" z **§10**, za wyjątkiem ust. 1, 2 oraz 8.
2. Obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 116KDd.

§50. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**50P**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Prowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy dopuszcza się w przypadku doprowadzenia gabarytów budynku, kształtu i spadku dachu oraz funkcji do zgodnych z ustaleniami planu.

2. Nakazuje się wprowadzić pas zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się zabudowę działki najwyżej w 70%.
4. Minimalna powierzchnia zieleni, czyli tzw. powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki.
5. Plan ustala możliwość na każdej działce lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
6. Parametry zabudowy:
   a) wysokość: nie więcej niż 12,00m;
   b) dachy płaskie o spadku do 15°.
7. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 116KDd oraz 119KDl.
8. Dopuszcza się lokalizowania obiektów, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko. Obiekty takie należy sytuować w bezpieczniej odległości od otaczającej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§51. Dla terenu zabudowy usługowej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**51U**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy usługowej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**46U**" z **§46**, za wyjątkiem ust. 7.
2. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 113KDg.
4. Roboty ziemne oraz lokalizacje nowych obiektów w odległości do 20,00m od granicy obszaru kolejowego należy uzgodnić z zarządcą infrastruktury kolejowej.
5. Rezerwuje się teren pod modernizację linii kolejowej relacji Poznań – Wrocław wzdłuż obszaru kolejowego. Szerokość pasa rezerwowanego terenu do 4,00m.
6. W razie potrzeby dopuszcza się pomniejszenie terenu działki na rzecz jednostki 113KDg do linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie przeznaczenia – postulowanej.

§52. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**52MN/U**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**4MN/U**" z **§10**, za wyjątkiem ust. 8.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolem 113KDg i 128KDl.
3. Roboty ziemne oraz lokalizacje nowych obiektów w odległości do 20,00m od granicy obszaru kolejowego należy uzgodnić z zarządcą infrastruktury kolejowej.
4. Rezerwuje się teren pod modernizację linii kolejowej relacji Poznań – Wrocław wzdłuż obszaru kolejowego. Szerokość pasa rezerwowanego terenu do 4,00m.
5. W razie potrzeby dopuszcza się pomniejszenie terenu jednostki bilansowej na rzecz jednostki 113KDg do linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie przeznaczenia – postulowanej.

§53. Dla terenów rezerwy dla terenu kolejowego, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**53KK**" i „**54KK**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1. Rezerwuje się teren pod modernizację linii kolejowej relacji Poznań – Wrocław.
2. Do czasu realizacji inwestycji teren należy nasadzić zielenią w formie roślin okrywowych i trawy. Stanowić powinny powierzchnie biologiczne czynne.
3. Dopuszcza się przebudowę oraz skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych za zgodą zarządcy.

§54. Dla terenu zieleni urządzonej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**55ZP**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1. Powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone należy nasadzić zielenią w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy. Stanowić powinny powierzchnie biologiczne czynne.
2. Roboty ziemne oraz sadzenie drzew i krzewów należy uzgodnić z zarządcą infrastruktury kolejowej.

§55. Dla terenu infrastruktury technicznej – kanalizacja, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem **„56K"**, ustala się wskaźniki w zakresie sieci infrastruktury technicznej:
1. W zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

2. Plan ustala możliwość powiększenia powierzchni tej jednostki kosztem jednostki 57U.

§56. Dla terenu zabudowy usługowej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**57U**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Prowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy dopuszcza się w przypadku doprowadzenia gabarytów budynku, kształtu i spadku dachu oraz funkcji do zgodnych z ustaleniami planu.
2. Dopuszcza się zabudowę działki najwyżej w 50%.
3. Minimalna powierzchnia zieleni, czyli tzw. powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki.
4. Plan ustala możliwość na każdej działce lokalizacji budynków usługowych.
5. Parametry zabudowy:
   a) wysokość: nie więcej niż 10,00m;
   b) dachy płaskie o spadku do 15°;
   c) plan ustala możliwość podpiwniczenia budynków.
6. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 129KDl oraz 135KDd.
7. Roboty ziemne oraz lokalizacje nowych obiektów w odległości do 20,00m od granicy obszaru kolejowego należy uzgodnić z zarządcą infrastruktury kolejowej.
8. W razie potrzeby dopuszcza się pomniejszenie terenu jednostki bilansowej na rzecz jednostki 113KDg do linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie przeznaczenia – postulowanej.
9. Plan ustala możliwość pomniejszenia powierzchni tej jednostki na rzecz jednostki 56K.

§57. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem „**58MW**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Prowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy dopuszcza się w przypadku utrzymania funkcji zgodnej z ustaleniami planu.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 129KDl, 131KDd oraz 135KDd.

§58. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**60MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**9MN**" z **§13**, za wyjątkiem ust. 7.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 129KDl, 130KDd, 131KDd oraz 132KDd.

§59. Dla terenu zieleni urządzonej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**61ZP**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1. Należy nasadzić zielenią w formie roślin okrywowych i trawy. Stanowić powinny powierzchnie biologiczne czynne.
2. Roboty ziemne należy uzgodnić z zarządcą infrastruktury kolejowej.
3. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów.

§60. Dla terenu obsługi komunikacji kołowej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**62KS**", ustala się zasady budowy urządzeń transportu drogowego:
1. Utrzymanie istniejącej zabudowy.
2. Zakazuje się lokalizowania nowych budynków.
3. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów.
4. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 132KDd.
5. Roboty ziemne należy uzgodnić z zarządcą infrastruktury kolejowej.

§61. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**63WS**", dopuszcza się przebudowę za zgodą zarządcy.

§62. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**65MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**9MN**" z **§13**, za wyjątkiem ust. 1 oraz 7.

2. Prowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy dopuszcza się w przypadku doprowadzenia gabarytów budynku, kształtu i spadku dachu oraz funkcji do zgodnych z ustaleniami planu.
3. Dostępność komunikacyjna z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 162KDl.

§63. Dla terenu zieleni urządzonej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**66ZP**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1. Powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone należy nasadzić zielenią w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy. Stanowić powinny powierzchnie biologiczne czynne.
2. Roboty ziemne oraz sadzenie drzew i krzewów w odległości do 20,00m od granicy obszaru kolejowego należy uzgodnić z zarządcą infrastruktury kolejowej.

§64. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem „**67MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**9MN**" z **§13,** za wyjątkiem ust. 7.
2. Prowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy dopuszcza się w przypadku doprowadzenia gabarytów budynku, kształtu i spadku dachu oraz funkcji do zgodnych z ustaleniami planu.
3. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 136KDz, 137KDl oraz 138KDg.

§65. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**68MN/U**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**4MN/U**" z **§10**, za wyjątkiem ust. 8.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 136KDz, 137KDl, 138KDg, 139KDd oraz 141KDd.

§66. Dla terenu infrastruktury technicznej – kanalizacja, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem **„69K",** dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną – kanalizacją.
1. Proponowana lokalizacja terenu określona na rysunku planu.
2. Dopuszcza się inną lokalizację w liniach rozgraniczających jednostek „70MN", „79MN/U", „82MN/U" lub „83MN" pod warunkiem dostępności komunikacyjnej z drogi publicznej.

§67. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**70MN**" i „**71MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**9MN**" z **§13**, za wyjątkiem ust. 7.
2. Prowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy dopuszcza się w przypadku doprowadzenia gabarytów budynku, kształtu i spadku dachu oraz funkcji do zgodnych z ustaleniami planu.
3. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 138KDg, 139KDd, 140KDd, 141KDd, 143KDd, 144KDd oraz 145KDd.

§68. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**72MN/U**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**4MN/U**" z **§10**, za wyjątkiem ust. 1 oraz 8.
2. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 146KDd.

§69. Dla terenu zieleni urządzonej z usługami, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**73ZP/U**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dopuszcza się zabudowę działki najwyżej w 20%.
3. Minimalna powierzchnia zieleni, czyli tzw. powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 50% całkowitej powierzchni działki.
4. Plan ustala możliwość lokalizacji budynków zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego oraz gastronomii.
5. Parametry zabudowy:
   a) wysokość: dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 7,00m;
   b) wysokość posadowienia: poziom zerowy nie więcej niż 0,50m od poziomu terenu;
   c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 35° do 45° kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub ceglastoczerwonym;
   d) plan ustala możliwość podpiwniczenia budynków.
6. Dopuszcza się wydzielenie ścieżek spacerowych.
7. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 146KDd oraz 147KDd.
8. Powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone należy nasadzić zielenią w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy.

§70. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**74WS**", dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych za zgodą zarządcy.

§71. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**75E**", dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną - elektroenergetyką.
1. Proponowana lokalizacja terenu określona na rysunku planu.
2. Dopuszcza się inną lokalizację w liniach rozgraniczających jednostek „72MN/U", „73ZP/U" lub „79MN/U" pod warunkiem dostępności komunikacyjnej z drogi publicznej.

§72. Dla terenu ścieżki rowerowej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**76KDp**", ustala się zasady budowy systemów komunikacji:
1. Określa się szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu na 5,00m.
2. Powiązanie z układem zewnętrznym komunikacji przez tereny dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu.
3. Nakazuje się wybudowanie jezdni utwardzonej.
4. Dopuszcza się budowę podziemnej infrastruktury technicznej.

§73. Dla terenu zieleni urządzonej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**77ZP**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1. Dopuszcza się wydzielenie ścieżek spacerowych.
2. Powierzchnie nieutwardzone należy nasadzić zielenią w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy. Stanowić powinny powierzchnie biologiczne czynne.

§74. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**78MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**9MN**" z **§13**, za wyjątkiem ust. 1 oraz 7.
2. Obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 148KDd.

§75. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**79MN/U**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**4MN/U**" z **§10**, za wyjątkiem ust. 1 oraz 8.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 147KDd, 148KDd, 149KDd oraz 152KDd.

§76. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**80MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**9MN**" z **§13**, za wyjątkiem ust. 1 oraz 7.
2. Obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 148KDd, 149KDd, 150KDd oraz 152KDd.

§77. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**81MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**9MN**" z **§13**, za wyjątkiem ust. 7.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 148KDd, 150KDd, 151KDl oraz 152KDd.

§78. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**82MN/U**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**4MN/U**" z **§10**, za wyjątkiem ust. 1, 2 oraz 8.
2. Obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 152KDd oraz 153KDg.

§79. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**83MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**9MN**" z **§13**, za wyjątkiem ust. 7.
2. Prowadzenie robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy dopuszcza się w przypadku doprowadzenia gabarytów budynku, kształtu i spadku dachu oraz funkcji do zgodnych z ustaleniami planu.
3. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 138KDg, 153KDg, 155KDd, 156KDd, 157KDd oraz 158KDl.

§80. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**84MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**9MN**" z **§13**, za wyjątkiem ust. 7.
2. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 158KDl.

§81. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**85MN/U**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**4MN/U**" z **§10**, za wyjątkiem ust. 8.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 138KDg oraz 161KDd.

§82. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**86MN**" i „**87MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**9MN**" z **§13**, za wyjątkiem ust. 7.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 159KDl, 160KDl, 161KDd oraz 162KDl.

§83. Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**88RM**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Dopuszcza się zabudowę działki najwyżej w 50%.
2. Minimalna powierzchnia zieleni, czyli tzw. powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki.
3. Plan ustala możliwość lokalizacji na działce budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich związanych z produkcją rolną (roślinną i zwierzęcą) oraz budowli rolniczych.
4. Zabudowa mieszkaniowa:
   a) wysokość: dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
   b) poziom zerowy nie więcej niż 0,50m od poziomu terenu;
   c) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub ceglastoczerwonym;
   d) plan ustala możliwość podpiwniczenia budynków.
5. Zabudowa gospodarcza i inwentarska:
   a) usytuowanie: na zapleczu działki;
   b) plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki w sposób taki, że budynki gospodarcze działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt;
   c) wysokość: jedna kondygnacja i poddasze użytkowe bez pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
   d) dach dwuspadowy dla budynków wolnostojących lub dach jednospadowy z kalenicą w granicy działki;
   e) nachylenie połaci dachu od 10° do 45°;
   f) garaż w budynku mieszkalnym lub w obrębie działki jako obiekt wolnostojący lub obiekt o funkcji garażowej i gospodarczej.
6. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 162KDd.
7. Roboty ziemne oraz lokalizacje nowych obiektów w odległości do 20,00m od granicy obszaru kolejowego należy uzgodnić z zarządcą infrastruktury kolejowej.
8. Rezerwuje się teren pod modernizację linii kolejowej relacji Poznań – Wrocław wzdłuż obszaru kolejowego. Szerokość pasa rezerwowanego terenu do 4,00m.

§84. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**89WS**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Dopuszcza się przebudowę za zgodą zarządcy.
2. Roboty ziemne oraz lokalizacje nowych obiektów w odległości do 20,00m od granicy obszaru kolejowego należy uzgodnić z zarządcą infrastruktury kolejowej.
3. Rezerwuje się teren pod modernizację linii kolejowej relacji Poznań – Wrocław wzdłuż obszaru kolejowego. Szerokość pasa rezerwowanego terenu do 4,00m.

§85. Dla terenu zieleni urządzonej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**90ZP**", ustala się, że powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone należy nasadzić zielenią w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy. Stanowić powinny powierzchnie biologiczne czynne.

§86. Dla kanałów i rowów, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**92WS**", „**93WS**", „**94WS**", „**95WS**", „**97WS**", „**98WS**" i „**100WS**", dopuszcza się przebudowę za zgodą zarządcy.

§87. Dla terenów dróg publicznych, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**2KD-K/KDd**", „**101KDg**", „**104KDd**", „**105KDd**", „**106KDd**", „**107KDd**", „**108KDd**", „**110KDd**", „**111KDd**", „**112KDg**", „**113KDg**", „**114KDd**", „**115KDd**", „**116KDd**", „**119KDl**", „**120KDd**", „**121KDd**", „**122KDd**", „**123KDd**", „**124KDd**", „**126KDd**", „**128KDl**", „**129KDl**", „**130KDd**", „**131KDd**", „**132KDd**", „**135KDd**", „**136KDz**", „**137KDl**", „**138KDg**", „**139KDd**", „**140KDd**", „**141KDd**", „**143KDd**", „**144KDd**", „**145KDd**", „**146KDd**", „**147KDl**", „**148KDd**", „**149KDd**", „**150KDd**", „**151KDl**", „**152KDd**", „**153KDg**", „**154KDl**", „**155KDd**", „**156KDd**", „**157KDd**", „**158KDl**", „**159KDl**", „**160KDd**", „**161KDd**", „**162KDl**" i „**163KDd**", ustala się zasady budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się klasę poszczególnych dróg publicznych:
   a) **2KD-K/KDd** – droga krajowa i dojazdowa;
   b) **101KDg** – droga publiczna klasy głównej;
   c) **104KDd, 105KDd, 106KDd, 107KDd, 108KDd, 110KDd, 111KDd** – droga publiczna klasy dojazdowej;

d) **112KDg, 113KDg** – drogi publiczne klasy głównej;
e) **114KDd, 115KDd, 116KDd** – drogi publiczne klasy dojazdowej;
f) **119KDl** – droga publiczna klasy lokalnej;
g) **120KDd, 121KDd, 122KDd, 123KDd, 124KDd, 126KDd** – drogi publiczne klasy dojazdowej;
h) **128KDl, 129KDl** – drogi publiczne klasy lokalnej;
i) **130KDd, 131KDd, 132KDd, 135KDd** – drogi publiczne klasy dojazdowej;
j) **136KDz** – droga publiczna klasy zbiorczej;
k) **137KDl** – droga publiczna klasy lokalnej;
l) **138KDg** – droga publiczna klasy głównej;
m) **139KDd, 140KDd, 141KDd, 143KDd, 144KDd, 145KDd, 146KDd** – drogi publiczne klasy dojazdowej;
n) **147KDl** – droga publiczna klasy lokalnej;
o) **148KDd, 149KDd, 150KDd** – drogi publiczne klasy dojazdowej;
p) **151KDl** – droga publiczna klasy lokalnej;
q) **152KDd** – droga publiczna klasy dojazdowej;
r) **153KDg** – droga publiczna klasy głównej;
s) **154KDl** – droga publiczna klasy lokalnej;
t) **155KDd, 156KDd, 157KDd** – drogi publiczne klasy dojazdowej;
u) **158KDl, 159KDl, 160KDl** – drogi publiczne klasy lokalnej;
v) **161KDd** – droga publiczna klasy lokalnej;
w) **162KDl** – droga publiczna klasy lokalnej;
x) **163KDd** – droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Powiązanie z układem zewnętrznym komunikacji zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla dróg istniejących utrzymuje się aktualny sposób zagospodarowania pasa ruchu w dotychczasowych liniach rozgraniczających.
4. Dopuszcza się zmianę szerokości pasa ruchu dróg istniejących w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
5. Dopuszcza się przebudowę i zagospodarowanie pasa ruchu dróg istniejących w zgodzie z przepisami szczególnymi.
6. Dla dróg projektowanych wyznaczyć teren w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
7. Zagospodarowanie pasa ruchu dróg projektowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
8. Wyznaczyć place manewrowe zgodnie z rysunkiem planu.
9. w razie potrzeby dopuszcza się powiększenie terenu jednostki bilansowej „113KDg" kosztem jednostki 51U i 52 MN/U do linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie przeznaczenia – postulowanej.
10. Skrzyżowania dróg kołowych z linią kolejową rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
11. Roboty ziemne w odległości do 20,00m od granicy obszaru kolejowego należy uzgodnić z zarządcą infrastruktury kolejowej.
12. Nakazuje się wybudować ścieżkę rowerową o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu.
13. Szerokość ścieżki ustalić na podstawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Rozdział III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA RYSUNKU PLANU
opracowanego w skali 1:5000

§88. Dla terenu sportu i rekreacji, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „US", ustala się adaptację dotychczasowego przeznaczenia terenu.

§89. Dla terenów rolniczych, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „R", ustala się:
1. Rolnicze przeznaczenie terenów.
2. Dopuszcza się budowę podziemnej infrastruktury technicznej wzdłuż ciągów komunikacyjnych z zastrzeżeniem czasowego wyłączenia gruntu z użytku rolnego na okres budowy.
3. Dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej związanej z produkcją rolną.
4. Dopuszcza się sytuowanie budowli rolniczych.

5. Dopuszcza się zalesienie gruntów o niskiej przydatności do produkcji rolnej (niska klasa bonitacji gruntów) oraz nieużytków.
6. Plan dopuszcza wprowadzenie pasów zieleni śródpolnej.
7. Roboty ziemne oraz lokalizacje nowych budowli rolniczych w odległości do 20,00m od granicy obszaru kolejowego należy uzgodnić z zarządcą infrastruktury kolejowej.
8. Rezerwuje się teren pod modernizację linii kolejowej relacji Poznań – Wrocław wzdłuż obszaru kolejowego. Szerokość pasa rezerwowanego terenu do 4,00m.

§90. Dla terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**RU**", ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy oraz dotychczasowego przeznaczenia terenu z możliwością przebudowy i rozbudowy.

§91. Dla terenów lasów, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**ZL**", ustala się utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów.

§92. Dla cmentarza, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**ZC**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1. Przeznacza się teren pod budowę cmentarza.
2. Do czasu realizacji inwestycji teren należy nasadzić zielenią w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy. Stanowić powinny powierzchnie biologiczne czynne.

§93. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**WS**", ustala się:
1. Utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu.
2. Dopuszcza się przebudowę w zgodzie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§94. Dla terenów dróg publicznych, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**1KD**", ustala się:
1. Dopuszcza się przebudowę w liniach rozgraniczających drogi.
2. Zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami szczególnymi.

§95. Dla terenów dróg publicznych - gminnych, jednostek bilansowych oznaczonych symbolem „**2KD**", ustala się:
1. Dopuszcza się przebudowę w liniach rozgraniczających drogi.
2. Zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Nakazuje się wybudować ścieżkę rowerową.

Rozdział IV
USTALENIA KOŃCOWE

§96. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r. (tekst jednolity Dz. U. z 2004r. Nr 121 poz.1266 z późniejszymi zmianami) niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych o powierzchni:
klasa III o pow. 7,1143 ha – Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-763/05 z dnia 25 listopada 2005r.
klasa IVa i IVb o pow. 14,4343ha – Decyzja Wojewody Wielkopolskiego nr RR.Le-15.77110-7/05 z dnia 20 grudnia 2005r.

§97. Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planie ustala się 25% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§98. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi gminy Kościan.

§99. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

RADA GMINY KOŚCIAN
ul. Młyńska 15
64-000 Kościan

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY KOŚCIAN
Andrzej Przybyła