

**UCHWAŁA Nr
RADY GMINY KLESZCZEWO
z dnia**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Kleszczewo, obejmującego tereny położone w obrębie Tulce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) oraz w związku z podjęciem Uchwały Nr XXXII/226/2017 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego tereny położone w obrębie Tulce, Rada Gminy Kleszczewo uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego tereny położone w obrębie Tulce, zwaną dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo, uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/186/01 Rady Gminy w Kleszczewie z dnia 26.09.2001 r. ze zmianami.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 27,84 ha, którego granice określono w części graficznej planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kleszczewo o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kleszczewo o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy uzupełniający przeznaczenie podstawowe, obejmujące nie więcej niż 50% powierzchni działki;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, na której nakazuje się sytuować co najmniej 60% długości ściany frontowej budynku, z wyjątkiem budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, dla których należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie wyżej wymienionych budynków;

- 6) głównej kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę wyznaczoną przez połacie dachowe;
- 7) osi widokowo-kompozycyjnej – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której poruszający się obserwator ma możliwość stałego obserwowania ustalonego obiektu bądź zespołu obiektów architektonicznych;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, historycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej lub kultu religijnego;
- 9) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia kształtowane przez człowieka, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej złożone z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu;
- 11) parkingu systemu „park & ride” – należy przez to rozumieć parking zlokalizowany w pobliżu przystanków transportu publicznego, w celu umożliwienia zamiany transportu indywidualnego na zbiorowy;
- 12) usługach – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie gastronomii, kultury, oświaty, ochrony zdrowia, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, administracji, bankowości, usług pocztowych, zamieszkania zbiorowego, turystyki, hotelarstwa, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 300 m², z wyjątkiem §13 pkt 1;
- 13) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługową działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności;
- 14) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi siłownie zewnętrzne, ścianki wspinaczkowe, strzelnice, stoły do gry w tenisa stołowego, stoły do gry w szachy;
- 15) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku przeznaczenia podstawowego.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW/U;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U;
- 6) teren usług komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UKS;
- 7) teren zabudowy kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UKR;
- 8) teren zabudowy kultu religijnego oraz zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolami 1UKR/ZP;
- 9) teren zabudowy usługowej oraz kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U/UKR;

- 10) teren zabudowy kultu religijnego związanej z obsługą cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UKR-ZC;
- 11) tereny zabudowy usług turystyki oraz sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami 1UT/US, 2UT/US;
- 12) tereny zieleni naturalnej oraz zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1Z/ZP, 2Z/ZP;
- 13) tereny cmentarza, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZC, 2ZC;
- 14) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS;
- 15) teren wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS/ZP;
- 16) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem 1R;
- 17) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1RM;
- 18) teren infrastruktury wodociągowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1W;
- 19) teren infrastruktury gazowniczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1G;
- 20) tereny komunikacji:
 - a) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ,
 - b) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - c) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD,
 - d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW,
 - e) teren drogi wewnętrznej - parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW-KP.

§4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, ciągów pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, autobusów oraz rowerów, zieleni ozdobnej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 3) dopuszczenie adaptacji, remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 4) dopuszczenie odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem dotychczasowych parametrów;
- 5) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
- 6) dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy:
 - a) dopuszczenie remontu i przebudowy, w tym termomodernizacji oraz rozbudowy lub dobudowy o obiekty i urządzenia dla osób niepełnosprawnych;
 - b) zakaz rozbudowy i nadbudowy;
- 7) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego, z zastrzeżeniem §6 ust. 2;

- 8) kolor elewacji – biały, odcienie beżu lub szarości lub naturalne kolory zastosowanych materiałów budowlanych, z zastrzeżeniem §6 ust. 2;
- 9) zakaz realizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży o elewacjach blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 12) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 13) ochronę projektowanych osi widokowo-kompozycyjnych, dla których obowiązuje:
 - a) zakaz sytuowania wszelkich elementów, przesłaniających widok na kościół pw. Narodzenia NMP, zlokalizowany na obszarze 1UKR;
 - b) zakaz nadwieszania elementów informacyjnych nad ulicami będącymi osiami widokowo-kompozycyjnymi.

§5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz, aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia, poza obszarem do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem:
 - a) instalacji do przesyłu gazu oraz towarzyszących im tłoczni lub stacji redukcyjnych,
 - b) inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach:
 - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno, o średniej głębokości ujęć – 120 m p.p.t.,
 - b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina kopalna Wielkopolska, o średniej głębokości ujęć – 60 m p.p.t.poprzez zagospodarowanie ścieków komunalnych zgodnie z ustaleniami uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 1MW, kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowe,
 - b) tereny 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 1MW/U, kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - c) teren 1RM, kwalifikowany jest jako teren zabudowy zagrodowej,
 - d) tereny 1UT/US, 2UT/US, 1Z/ZP, 2Z/ZP, 1WS/ZP, kwalifikowane są jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowezgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§6. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się obszary i obiekty, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) obiekty budowlane i obszary, znajdujące się w rejestrze zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków:
 - a) kościół pw. Narodzenia NMP w Tulcach, nr rejestru 2445/A z dnia 22.12.1932 r.,
 - b) figura przydrożna Męki Pańskiej, nr rejestru 179/B z dnia 13.03.1979 r.,
 - c) zespół parkowy, nr rejestru 1833/A z dnia 20.02.1981 r.;
 - 2) obiekty budowlane i obszary, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) dom nr 32, ul. Poznańska,
 - b) dom nr 34, ul. Poznańska,
 - c) plebania, ul. Poczтова,
 - d) dzwonnica, ul. Poczтова,
 - e) brama wejściowa, ul. Poczтова,
 - f) budynek gospodarczy, ul. Poczтова,
 - g) cmentarz parafialny, rzymskokatolicki, 1 poł. XX w.;
 - 3) stanowiska archeologiczne, znajdujące się w ewidencji zabytków:
 - a) stanowisko archeologiczne nr AZP 54-29/29,
 - b) stanowisko archeologiczne nr AZP 54-29/30,
 - c) stanowisko archeologiczne nr AZP 54-29/31,
 - d) stanowisko archeologiczne nr AZP 54-29/34,
 - e) stanowisko archeologiczne nr AZP 54-29/35,
 - f) stanowisko archeologiczne nr AZP 54-29/159;
 - 4) obszar nawarstwień kulturowych oraz pozostałości cmentarzyska przy kościele w Tulcach.
2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:
- 1) dla obiektów budowlanych i obszarów znajdujących się w rejestrze zabytków:
 - a) zachowanie pierwotnej formy i gabarytów obiektów,
 - b) zachowanie historycznego układu kompozycyjnego elewacji,
 - c) zakaz zewnętrznego ocieplania płytami styropianowymi, wełną mineralną budynków ceglanych, elewacji wykonanych z okładzin kamiennych oraz posiadających detal architektoniczny,
 - d) zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej,
 - e) zachowanie tradycyjnego pokrycia dachowego,
 - f) dopuszczenie:
 - prowadzenia prac konserwatorskich i robót budowlanych przy obiektach budowlanych,
 - prowadzenia prac pielęgnacyjnych, wycinkowych oraz rewaloryzacji zespołu parkowego
 - na zasadach określonych przez Powiatowego Konserwatora Zabytków,
 - g) ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 2) dla obiektów budowlanych i obszarów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) zachowanie pierwotnej formy obiektów,
 - b) zachowanie historycznego układu kompozycyjnego elewacji,
 - c) dopuszczenie:
 - prowadzenia prac konserwatorskich i robót budowlanych, w tym rozbudowy, przy obiektach budowlanych,
 - prowadzenia prac pielęgnacyjnych, wycinkowych na terenie cmentarza,
 - na zasadach określonych przez Powiatowego Konserwatora Zabytków;

- 3) w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
 - b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru nawarstwień kulturowych oraz pozostałości cmentarzyska przy kościele w Tulcach:
 - a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
 - b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§7. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się, iż obszar przestrzeni publicznej obejmuje tereny oznaczone na rysunku planu symbolami UKS, 1WS/ZP, KDZ, KDL, KDD.

2. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów, o których mowa w §14, §24, §30 ust. 1 pkt 1, 2, 3;
- 2) wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów komunikacji, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych,
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na działce budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię użytkową budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażu: 60 m²;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych: 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 5,0 m;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,

- b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) dachy:
- a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 12,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 12) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, z wyjątkiem działek skrajnych, dla których nie ustala się sposobu realizacji głównej kalenicy dachu;
- 13) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych:
- a) na terenach 1MN, 3MN, 6MN: 800 m²,
 - b) na terenie 2MN: 500 m²,
 - c) na terenie 4MN: 600 m²,
 - d) na terenach 5MN: 400 m²;
- 14) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 1MN z dróg 1KDD, 1KDW,
 - b) terenu 2MN z dróg 1KDZ, 2KDZ, 7KDW,
 - c) terenu 3MN z dróg 1KDZ, 2KDL,
 - d) terenu 4MN z drogi 2KDZ,
 - e) terenu 5MN z dróg 2KDZ, 3KDW,
 - f) terenu 6MN z drogi 8KDW.

§10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące, z dopuszczeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na terenie 2MN/U,
 - b) budynki mieszkalno-usługowe z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejącego budynku stacji transformatorowej na terenie 3MN/U;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego wolnostojącego na działce budowlanej;
- 5) nakaz realizacji funkcji usługowej wyłącznie w połączeniu z funkcją mieszkaniową w ramach jednej działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię użytkową budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażu: 60 m²;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

- 11) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 5,0 m;
- 12) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 14,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 14) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, z wyjątkiem działek skrajnych, dla których nie ustala się sposobu realizacji głównej kalenicy dachu;
- 15) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych:
 - a) na terenach 1MN/U: 800 m²,
 - b) na terenie 2MN/U: 450 m²,
 - c) na terenie 3MN/U: 550 m²;
- 16) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1MN/U z drogi 1KDD,
 - b) terenu 2MN/U z drogi 2KDD,
 - c) terenu 3MN/U z drogi 2KDW.

§11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: garaż wielostanowiskowy wolnostojący lub garaże wbudowane w budynki mieszkalne,
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego garażu wielostanowiskowego wolnostojącego na działce budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,20;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego: 12,0 m,
 - b) garażu: 5,0 m;
- 9) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynku mieszkalnego: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) garażu: 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) dachy:
 - a) budynku mieszkalnego: dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 11,

- b) garażu: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°;
- 11) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległe do drogi 2KDZ;
- 12) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 1200 m²;
- 13) obsługę komunikacyjną z drogi 3KDW.

§12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) budynki mieszkalno-usługowe z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: garaże wielostanowiskowe wolnostojące lub garaże wbudowane w budynki mieszkalne;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego garażu wielostanowiskowego wolnostojącego na działce budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,50;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 9,0 m,
 - b) garażu: 5,0 m;
- 9) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - b) garaży: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°;
- 11) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 800 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną z drogi 2KDD.

§13. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki i budowle usługowe, w tym handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: parkingi dla samochodów osobowych, w tym w systemie parkingu „park & ride”;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,50;

- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 7) maksymalną wysokość budynków i budowli: 8,0 m;
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
- 9) dachy: dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°,
- 10) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych:
 - a) na terenie 1U: 2 000 m²,
 - b) na terenie 2U: 200 m²;
- 11) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1U z dróg 1KDZ, 1KDD,
 - b) terenu 2U z dróg 1KDZ, 1KDL.

§14. Dla terenu usług komunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UKS, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane usług komunikacji centrum przesiadkowego, związanego z obsługą ruchu autobusowego i obsługą podróżnych, w tym:
 - a) wiaty i zatoki postojowe dla autobusów oraz pozostałych pojazdów komunikacji zbiorowej,
 - b) parkingi dla samochodów osobowych, w tym w systemie parkingu „park & ride”,
 - c) place manewrowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki usługowe,
 - b) wolnostojące portiernie,
 - c) elementy i urządzenia przestrzeni publicznych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,20;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 8) maksymalną wysokość budynków i budowli: 6,0 m;
- 9) maksymalną liczbę kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych i przestrzennych;
- 12) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 1500 m²;
- 13) obsługę komunikacyjną z drogi 1KDZ.

§15. Dla terenu zabudowy kultu religijnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UKR, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane kultu religijnego, w tym między innymi kościół pw. Narodzenia NMP w Tulcach, dzwonnica;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) niepowiązane trwale z gruntem, tymczasowe obiekty handlowe i gastronomiczne,

realizowane w formie straganów, pawilonów, o lekkiej, rozbieralnej konstrukcji, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m² i maksymalnej wysokości do 4,0 m,

- b) place, schody;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie wyłącznie remontu, przebudowy lub odbudowy, z zachowaniem istniejących parametrów;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 5) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 2000 m²;
- 6) obsługę komunikacyjną z drogi 1KDZ lub ul. Poznańskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§16. Dla terenu zabudowy kultu religijnego oraz zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UKR/ZP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty budowlane kultu religijnego, w tym między innymi projektowany kościół oraz biuro parafialne,
 - b) zieleń urządzona, w tym zieleń ozdobna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki usługowe, związane z kultem religijnym,
 - b) budynki mieszkalno-usługowe, związane z kultem religijnym,
 - c) lokale mieszkalne wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego, związane z kultem religijnym,
 - d) niepowiązane trwale z gruntem, tymczasowe obiekty handlowe i gastronomiczne, realizowane w formie straganów, pawilonów, o lekkiej, rozbieralnej konstrukcji, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m² i maksymalnej wysokości do 4,0 m,
 - e) budynki gospodarcze i garaże,
 - f) parkingi dla samochodów osobowych i autobusów;
 - g) place;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,20;
- 5) maksymalną powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) projektowanego kościoła: 20,0 m,
 - b) pozostałych budynków: 12,0 m,
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji: 4 kondygnacje nadziemne;
- 9) dachy płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 10) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych i przestrzennych;
- 11) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 1500 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną z dróg 1KDZ, 2KDD.

§17. Dla terenu zabudowy usługowej oraz kultu religijnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U/UKR, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: centrum pielgrzymkowe, w tym między innymi budynki usługowe oraz budowle i urządzenia związane z kultem religijnym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) niepowiązane trwale z gruntem, tymczasowe obiekty handlowe i gastronomiczne, realizowane w formie straganów, pawilonów, o lekkiej, rozbieralnej konstrukcji, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m² i maksymalnej wysokości do 4,0 m,
 - b) budynki gospodarcze i garaże,
 - c) parkingi dla samochodów osobowych i autobusów;
 - d) place;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,20;
- 5) maksymalną powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 7) maksymalną wysokość budynków: 16,0 m;
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji: 4 kondygnacje nadziemne;
- 9) dachy płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych i przestrzennych;
- 11) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 1500 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną z dróg 1KDZ, 2KDZ.

§18. Dla terenu zabudowy kultu religijnego związanej z obsługą cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UKR-ZC, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki i budowle związane z obsługą istniejącego i projektowanego cmentarza, w tym między innymi:
 - dom przedpogrzebowy,
 - kaplica,
 - kościół,
 - ołtarz,
 - toalety,
 - budynki administracyjno-biurowe,
 - budynki gospodarcze,
 - miejsca gromadzenia odpadów,
 - b) parkingi dla samochodów osobowych i autobusów, związane z obsługą istniejącego i projektowanego cmentarza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) niepowiązane trwale z gruntem, tymczasowe obiekty handlowe, realizowane w formie straganów, pawilonów, o lekkiej, rozbieralnej konstrukcji, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m² i maksymalnej wysokości do 4,0 m,

- b) place;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,30;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 5%;
- 7) maksymalną wysokość budynków: 7,0 m;
- 8) maksymalną wysokość budowli: 12,0 m;
- 9) maksymalną liczbę kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne;
- 10) dachy płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych i przestrzennych;
- 12) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 1500 m²;
- 13) obsługę komunikacyjną z dróg 2KDW, 6KDW.

§19. Dla terenów zabudowy usług turystyki oraz sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UT/US, 2UT/US, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki usługowe;
 - b) obiekty sportowe i turystyczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) place zabaw oraz obiekty rekreacji,
 - b) wiaty o maksymalnej wysokości do 4,0 m,
 - c) niepowiązane trwale z gruntem, tymczasowe obiekty handlowe i gastronomiczne, realizowane w formie straganów, pawilonów, o lekkiej, rozbieralnej konstrukcji, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m² i maksymalnej wysokości do 4,0 m,
 - d) urządzenia wodne,
 - e) toalety,
 - f) parkingi dla samochodów osobowych i autobusów;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 7) maksymalną wysokość budynków i budowli: 10,0 m;
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne;
- 9) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 10) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 2000 m²;
- 11) obsługę komunikacyjną z drogi 6KDW.

§20. Dla terenu zieleni naturalnej oraz zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Z/ZP, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń naturalna,
 - b) zieleń urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budowle i urządzenia związane z kultem religijnym, w tym między innymi droga

- krzyżowa, ołtarz, kapliczka, grotta,
- b) wiaty o maksymalnej wysokości do 4,0 m,
- c) niepowiązane trwale z gruntem, tymczasowe obiekty handlowe i gastronomiczne, realizowane w formie straganów, pawilonów, o lekkiej, rozbieralnej konstrukcji, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m² i maksymalnej wysokości do 4,0 m,
- d) zbiorniki retencyjne,
- e) toalety,
- f) place,
- g) parkingi dla samochodów osobowych i autobusów;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) obsługę komunikacyjną z ul. Poznańskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§21. Dla terenu zieleni naturalnej oraz zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2Z/ZP, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń naturalna,
 - b) zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budowle i urządzenia związane z kultem religijnym, w tym między innymi ołtarz, kapliczka,
 - b) wiaty o maksymalnej wysokości do 4,0 m,
 - c) toalety,
 - d) place,
 - e) parkingi dla samochodów osobowych i autobusów;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) obsługę komunikacyjną z dróg 2KDZ, 8KDW lub z drogi 1KDZ poprzez tereny 1U/UKR i 6MN.

§22. Dla terenów cmentarza, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZC, 2ZC, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) terenu 1ZC: istniejący cmentarz, w tym między innymi grobowce i nagrobki,
 - b) terenu 2ZC: projektowany cmentarz, w tym między innymi grobowce i nagrobki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki i budowle związane z obsługą istniejącego i projektowanego cmentarza, w tym między innymi:
 - kaplica,
 - kostnica,
 - dom przedpogrzebowy,
 - kolumbarium,
 - ołtarz,
 - toalety,
 - budynki administracyjno-biurowe,
 - budynki gospodarcze,

- miejsca gromadzenia odpadów,
- b) place;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,30;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 5%;
- 7) maksymalną wysokość budynków: 7,0 m;
- 8) maksymalną wysokość budowli: 12,0 m;
- 9) maksymalną liczbę kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne;
- 10) dachy płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych i przestrzennych;
- 12) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1ZC z dróg 1KDZ, 7KDW,
 - b) terenu 2ZC z drogi 1KDZ poprzez teren 1KDW-KP lub z drogi 2KDZ poprzez teren 1UKR-ZC.

§23. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe ciekę wodnego Męcina;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne, w tym między innymi kładki piesze i rowerowe, przejazdy, przepusty;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi 2KDZ.

§24. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS/ZP, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) wody powierzchniowe projektowanego zbiornika wodnego „Tulce” na ciekę wodnym Męcina,
 - b) zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia wodne, w tym między innymi zapory, drenaże, umocnienia i zabezpieczenia, kąpieliska, przystanie, pomosty, bulwary, nabrzeża, kładki piesze i rowerowe, przejazdy, przepusty,
 - b) wiaty o maksymalnej wysokości do 4,0 m,
 - c) niepowiązane trwale z gruntem, tymczasowe obiekty handlowe i gastronomiczne, realizowane w formie straganów, pawilonów, o lekkiej, rozbieralnej konstrukcji, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m² i maksymalnej wysokości do 4,0 m,
 - d) toalety,
 - b) parkingi dla samochodów osobowych i autobusów;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi 6KDW.

§25. Dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: grunty orne;
- 2) dopuszczenie realizacji zadrzewień i zalesień;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) obsługę komunikacyjną z dróg 4KDW, 5KDW.

§26. Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RM, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane w zabudowie zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: garaże wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do zabudowy przeznaczenia podstawowego;
- 3) maksymalną powierzchnię garażu: 100 m²;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,50;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków w zabudowie zagrodowej: 9,0 m,
 - b) budowli: 10,0 m,
 - c) garaży: 5,0 m;
- 9) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków w zabudowie zagrodowej: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) dachy:
 - a) budynków w zabudowie zagrodowej: dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 11,
 - b) garaży: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 11) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, z wyjątkiem działek skrajnych, dla których nie ustala się sposobu realizacji głównej kalenicy dachu;
- 12) obsługę komunikacyjną z dróg 1KDZ, 1KDW.

§27. Dla terenu infrastruktury wodociągowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1W, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane, w tym sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej, związane z ujęciem i uzdatnianiem wody, realizowane zgodnie z zasadami określonymi w obowiązującej decyzji administracyjnej;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na terenie: 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na terenie: 0,20;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 20%;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni

terenu: 40%;

- 6) maksymalną wysokość budynków: 6,0 m;
- 7) dachy płaskie, jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°;
- 8) obsługę komunikacyjną z dróg 1KDD, 2KDD.

§28. Dla terenu infrastruktury gazowniczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1G, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane, w tym sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej, związane ze stacją gazową;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na terenie: 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na terenie: 0,20;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 20%;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu: 40%;
- 6) maksymalną wysokość budynków: 6,0 m;
- 7) dachy płaskie, jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°;
- 8) obsługę komunikacyjną z drogi 2KDZ.

§29. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 80 o szerokości 30,0 metrów, po 15,0 m od osi gazociągu w obie strony, na terenie której ustala się:
 - a) dopuszczenie odbudowy, rozbudowy, przebudowy, modernizacji, remontu i konserwacji istniejących sieci i urządzeń gazowniczych;
 - b) zakaz lokalizacji budynków;
 - c) zakaz lokalizacji parkingów samochodowych;
 - d) zakaz realizacji nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3,0 m od osi gazociągu;
 - e) zapewnienie dojazdu do sieci i urządzeń gazowniczych;
- 2) strefę sanitarną projektowanego cmentarza na terenie 2ZC, w odległości do 150 m od linii rozgraniczającej terenu 2ZC, z zastrzeżeniem lit. b, na terenie której ustala się:
 - a) zakaz realizacji:
 - zabudowań mieszkalnych,
 - zakładów produkujących artykuły żywnościowe,
 - zakładów żywienia zbiorowego,
 - zakładów przechowujących artykuły żywnościowe,
 - studni służących do czerpania wody pitnej i służącej do potrzeb gospodarczych,
 - b) dopuszczenie zmniejszenia odległości ustalonej w pkt 2 do 50 m od linii rozgraniczającej terenu 2ZC, gdy tereny w granicach od 50 m do 150 m posiadają sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone;
- 3) strefę oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie;
- 4) obowiązek uwzględnienia ustaleń przepisów odrębnych w stosunku do obowiązującej strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;

- 5) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych.

§30. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ:
 - a) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji ronda na skrzyżowaniu dróg 1KDZ i 2KDZ,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych,
 - f) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - g) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej;
- 2) dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL:
 - a) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 13,5 m,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej;
- 3) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD:
 - a) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej;
- 4) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW:
 - a) przeznaczenie – droga wewnętrzna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - e) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;
- 5) dla terenu drogi wewnętrznej - parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW-KP:
 - a) przeznaczenie podstawowe: parking dla samochodów osobowych i autobusów;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - niepowiązane trwale z gruntem, tymczasowe obiekty handlowe, realizowane w formie straganów, pawilonów, o lekkiej, rozbielanej konstrukcji, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m² i maksymalnej wysokości do 4,0 m,
 - toalety;
 - c) dopuszczenie zróżnicowania kolorystyki nawierzchni parkingu w zależności od funkcji;
 - d) dopuszczenie realizacji oświetlenia parkingu;

- 6) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej, z zastrzeżeniem pkt 7:
 - a) 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażu,
 - b) 2 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej administracyjno-biurowej,
 - c) 3 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej handlowej,
 - d) 20 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych,
 - e) 3 miejsca postojowe na 100 łóżek w obiektach zbiorowego zamieszkania,
 - f) 1 miejsca postojowego na 10 użytkowników jednocześnie w obiektach sportowo-rekreacyjnych,
 - g) 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej kultury religijnej,
 - h) 4 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
 - 7) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych o których mowa w pkt 6, na parkingach zlokalizowanych poza terenem działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) dopuszczenie realizacji miejsc postojowych dla autobusów, autokarów i pozostałych pojazdów komunikacji zbiorowej oraz rowerów;
 - 10) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia oraz rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarze objętym planem;
 - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia z własnego ujęcia wody, z zastrzeżeniem §29 pkt 2,
 - c) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
 - 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych obiektów oczyszczania ścieków, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych;
 - 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, w tym do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
 - c) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi,

- d) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zasilanie z:
 - sieci elektroenergetycznej,
 - indywidualnych źródeł energii elektrycznej, wytwarzanej między innymi w układach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - b) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW;
- 9) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§31. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach 1MN, 3MN, 6MN, 1MN/U, 1MW/U: 800 m²,
 - b) na terenie 4MN: 600 m²,
 - c) na terenie 2MN: 500 m²,
 - d) na terenach 5MN: 400 m²,
 - e) na terenie 2MN/U: 450 m²,
 - f) na terenie 3MN/U: 550 m²,
 - g) na terenie 1MW: 1200 m²,
 - h) na terenach 1UKS, 1UKR/ZP, 1U/UKR, 1UKR-ZC: 1500 m²,
 - i) na terenach 1U, 1UKR, 1UT/US, 2UT/US: 2000 m²,
 - j) na terenie 2U: 200 m²
 - 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach 1MN, 3MN, 4MN, 1MN/U, 1MW, 1MW/U, 1UKS, 1UKR/ZP, 1U/UKR, 1UKR-ZC, 1UKR, 1UT/US, 2UT/US: 20,0 m,
 - b) na terenach 2MN, 5MN, 6MN, 2MN/U, 3MN/U: 15,0 m;
 - 3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80°–100°.
2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

§32. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§33. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 1MW, w wysokości%;
- 2) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 1MW/U, w wysokości%;
- 3) na terenie 1U, 2U w wysokości%;

- 4) na terenie 1UKS, w wysokości%;
- 5) na terenach 1UKR, 1UKR/ZP, 1U/UKR, 1UKR-ZC, w wysokości%;
- 6) na terenie 1UT/US, 2UT/US w wysokości%;
- 7) na terenie 1RM, w wysokości%;
- 8) na pozostałych terenach, w wysokości%.

§34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kleszczewo.

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