Uchwała Nr XXXV / 267 / 06
Rady Gminy Kościan
Z dnia 21.06.2006 r

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Stary Lubosz.

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 poźniejszymi zmianami), a takze w związku z uchwałą Nr XVI/124/04 Rady Gminy Kościan z dnia 27 maja 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Stary Lubosz, Rada Gminy Kościan **uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Stary Lubosz** 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 STARY LUBOSZ**", opracowany w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu
2) załącznik nr 2 zatytułowany „**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla obszaru położonego w obrębie wsi STARY LUBOSZ**", 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 jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, oznaczone symbolem **„MN/U"**;
3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z prawem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **„RM/MN"**;
4) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolem **„RU"**,
5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **„U"**;
6) tereny rolnicze, oznaczone symbolem **„R"**;
7) tereny zabudowy usługowej z prawem prowadzenia działalności produkcyjnej, magazynowania i składowania, oznaczone symbolem **„U/P"**;
8) tereny zieleni urządzonej z usługami towarzyszącymi, oznaczone symbolem **„ZP/U"**;
9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **„ZP"**;
10) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem **„ZL"**;
11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem **„WS"**;
12) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone symbolem **„E"**;
13) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczone symbolem **„K"**;

7

14) tereny parkingów, oznaczone symbolem **„KS"**;
15) 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 rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **„R"**;
2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **„RM"**;
3) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolem **„RU"**;
4) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem **„ZL"**;
5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem **„WS"**;
6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych służących dla potrzeb rolnictwa, oznaczone symbolem **„WS/R"**;
7) tereny dróg publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **„KD"**.

2. **Dla rysunku planu opracowanego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1, obowiązującymi również ustaleniami są:**
a) granice administracyjne gminy;
b) granice administracyjne wsi;
c) granice terenu w granicach obszaru objętego planem;
d) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu – ustalone planem;
e) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu – postulowane;
f) linie podziału wewnętrznego na działki budowlane i inne – obowiązujące i linie istniejących – adaptowanych podziałów geodezyjnych;
g) linie podziału wewnętrznego – postulowane;
h) nieprzekraczalne linie zabudowy;
i) obowiązujące linie zabudowy;
j) nieprzekraczalne linie zabudowy usługowej/przemysłowej/składowej;
k) tereny zieleni izolacyjnej;
l) stanowiska archeologiczne;
m) ścieżki rowerowe w liniach rozgraniczenia terenów dróg.

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 gmin;
d) granice administracyjne wsi;
e) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
f) granice Parku Krajobrazowego im. Gen. Dezyderego Chłapowskiego;
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 5km.
2. Utrzymuje się w mocy nakazy i zakazy dla Parku Krajobrazowego im. gen. Dezyderego Chłapowskiego znajdującego się w granicach obszaru objętego planem.
3. Utrzymuje się w mocy nakazy i zakazy dla Krzywińsko-Osieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu znajdującego się w granicach obszaru objętego planem.
4. Nie zezwala się na prowadzenie działalności produkcyjnej i usługowej powodującej powstawanie odpadów niebezpiecznych według klasyfikacji odpadów ustalonej w przepisach odrębnych.
5. 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.
6. 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.
7. 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. Na pozostałym terenie wymaga uzyskania uzgodnienia Konserwatora Zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji.
3. Na stanowiskach wpisanych do rejestru zabytków (AZP 59-26/6, AZP59-26/9) nie dopuszcza się jakiejkolwiek działalności inwestycyjnej i gospodarczej.
4. Prace prowadzone przy drzewostanie zadrzewienia lipowego zabytkowej Alei Jabłonowskich wymagają zgody konserwatora zabytków.

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

1. Tereny jednostek bilansowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami „3U", „4U", „26ZP", „32ZP/U", „45ZP", „56WS", „57U", „58Ks", „59U", „62U" 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 10^0 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:
      - KDz – droga zbiorcza;
      - KDl – droga lokalna;
      - KDd – droga 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 Racot;
   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 Racocie;
   f) na etapie sporządzania projektów budowlanych sieci kanalizacji sanitarnych należy ponownie zbilansować ilości ścieków zasilających istniejącą przepompownię i kolektory odprowadzające ścieki do oczyszczalni w Racocie;
   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 istniejącym kolektorem do rowu w obrębie wsi;
   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 mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**1MN/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. Plan ustala możliwość lokalizacji na każdej działce budynku mieszkalnego i gospodarczego, w których dopuszcza się funkcję usługową.
3. Obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Zabudowę mieszkaniową nakazuje się sytuować przy obowiązującej linii zabudowy.
5. Dopuszcza się zabudowę działki najwyżej w 45%.
6. Minimalna powierzchnia zieleni, tzw. powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 35% całkowitej powierzchni działki.
7. Zabudowa mieszkaniowa:
   a) wysokość: dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
   b) poziom zerowy nie więcej niż 0,50m od poziomu terenu;
   c) dach dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub ceglastoczerwonym;
   d) plan ustala możliwość podpiwniczenia budynku.
8. 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 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.

9. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 65KDz, 67KDd oraz 68KDd.
10. Dopuszcza się pomniejszenie terenu jednostki bilansowej na rzecz jednostki 67KDd od linii rozgraniczającej tereny o różnych zasadach zagospodarowania – postulowanej.
11. Zakazuje się lokalizowanie usług, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§9. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem **„2MN"**, 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 45%.
4. Minimalna powierzchnia zieleni, czyli tzw. powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 35% całkowitej powierzchni działki.
5. Plan ustala możliwość lokalizacji na każdej działce budynku mieszkalnego i gospodarczego.
6. Zabudowa mieszkaniowa:
   a) wysokość: dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
   b) poziom zerowy nie więcej niż 0,50m od poziomu terenu;
   c) dach dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub ceglastoczerwonym;
   d) plan ustala możliwość podpiwniczenia budynku.
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 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 dróg publicznych oznaczonych symbolami 66KDd, 67KDd oraz 69KDd.
8. Dopuszcza się pomniejszenie terenu jednostki bilansowej na rzecz jednostki 67 KDd od linii rozgraniczającej tereny o różnych zasadach zagospodarowania – postulowanej.

§10. Dla terenu zabudowy usługowej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem **„3U"**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Nieprzekraczalna linia zabudowy usługowej zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dopuszcza się zabudowę działki najwyżej w 50%.
3. Minimalna powierzchnia zieleni, czyli tzw. powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki.
4. Plan ustala możliwość lokalizacji budynków usługowych.
5. Parametry zabudowy:
   a) wysokość: nie więcej niż 10,00m;
   b) dach płaski o spadku do 15°;
   c) plan ustala możliwość podpiwniczenia budynku.
6. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolem 65KDz oraz 68KDd.
7. Nakazuje się wprowadzić pas zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.
8. Zakazuje się lokalizowanie usług, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§11. Dla terenu zabudowy usługowej w zakresie oświaty, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**4U**", 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. Nieprzekraczalna linia zabudowy usługowej zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się zabudowę terenu jednostki bilansowej najwyżej w 50%.
4. Minimalna powierzchnia zieleni, czyli tzw. powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 35% całkowitej powierzchni działki.
5. Parametry zabudowy:
   a) wysokość: nie więcej niż 10,00m;
   b) dach dla wprowadzanej nowej zabudowy o spadku oraz pokryciu nawiązującym do zabudowy istniejącej;
   c) plan ustala możliwość podpiwniczenia budynków.
6. Nakazuje się wprowadzić pas zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.
7. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 65KDz oraz 82KDl.

§12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**5MN/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. Plan ustala możliwość lokalizacji na każdej działce budynku mieszkalnego i gospodarczego, w których dopuszcza się funkcję usługową.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dopuszcza się zabudowę działki najwyżej w 45%.
5. Minimalna powierzchnia zieleni, tzw. powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 35% całkowitej powierzchni działki.
6. Zabudowa mieszkaniowa:
   a) wysokość: dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
   b) poziom zerowy nie więcej niż 0,50m od poziomu terenu;
   c) dach dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub ceglastoczerwonym;
   d) plan ustala możliwość podpiwniczenia budynku.
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 lub dach jednospadowy;
   e) nachylenie połaci dachu od 15° 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 dróg publicznych oznaczonych symbolami 69KDd oraz 82KDd.
9. Zakazuje się lokalizowanie usług, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**6MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**2MN**" z §9, za wyjątkiem ust. 1, 7 oraz 8.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 68KDd oraz 69KDd.

§14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**7MN**" i „**8MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**2MN**" z **§9**, za wyjątkiem ust. 7 oraz 8.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 66KDd, 69KDd, 66KDd, 72KDd, 73KDd oraz 80KDd.

§15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**9MN/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 „**5MN/U**" z **§12**, za wyjątkiem ust. 1 oraz 9.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 69KDd, oraz 82KDl.

§16. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**10MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**2MN**" z **§9**, za wyjątkiem ust. 7 oraz 8.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 79KDd, 80KDd oraz 82KDd.

§17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**11MN**" i „**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 „**2MN**" z **§9**, za wyjątkiem ust. 1, 7 oraz 8.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 73KDd, 74KDd, 75KDd, 77KDd oraz 80KDd.

§18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**13MN**" i „**14MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**2MN**" z **§9**, za wyjątkiem ust. 7 oraz 8.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 66KDd, 73KDd, 75KDd, 76KDd oraz 77KDd.

§19. Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z prawem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**15RM/MN**", 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% dla zabudowy zagrodowej lub 45% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4. Minimalna powierzchnia zieleni, czyli tzw. powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 25% całkowitej powierzchni działki.
5. Plan ustala możliwość lokalizacji na każdej działce zabudowy zagrodowej składającej się z budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich związanych z produkcją rolną (roślinną i zwierzęcą) oraz budowli rolniczych lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
6. Parametry dla zabudowy mieszkaniowej:
   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 budynku.

7. Parametry dla zabudowy gospodarczej i inwentarskiej:
   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 lub dach jednospadowy;
   e) nachylenie połaci dachu od 10° do 45°;
   f) garaż usytuować w budynku mieszkalnym lub w obrębie działki jako obiekt wolnostojący o funkcji garażowej i gospodarczej.
8. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 77KDd, 79KDd, 81KDd oraz 82KDd.

§20. Dla terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**16RU**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Dopuszcza się zabudowę działki najwyżej w 60%.
2. Minimalna powierzchnia zieleni, czyli tzw. powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki.
3. Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i inwentarskich związanych z produkcją rolną (roślinną i zwierzęcą) oraz budowli rolniczych.
4. Parametry zabudowy gospodarczej i inwentarskiej:
   a) wysokość: nie więcej niż 10,00m;
   b) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°.
5. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 66KDd, 77KDd oraz 81KDd.
6. Szerokość frontów działek nie mniejsza niż 30,00m.

§21. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z prawem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**17RM/MN**" i „**18RM/MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z prawem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**15RM/MN**" z **§19**, za wyjątkiem ust. 8.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 81KDd, 82KDl, 87KDd oraz 88KDd.

§22. Dla lasu, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**19ZL**", ustala się kontynuację dotychczasowego zagospodarowania terenu.

§23. Dla terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**20RU**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia takie jak dla terenu z obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**16RU**" z **§20**, za wyjątkiem ust. 5 oraz 6.
2. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 88KDd.

§24. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**21MN**" i „**22MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**2MN**" z **§9**, za wyjątkiem ust. 1, 7 oraz 8.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 83KDd, 86KDd oraz 88KDd.

§25. Dla lasu, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**23ZL**", ustala się kontynuację dotychczasowego zagospodarowania terenu.

§26. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**24MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**2MN**" z **§9**, za wyjątkiem ust. 7 oraz 8.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 65KDz, 86KDd oraz 88KDd.

§27. Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z prawem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**25RM/MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z prawem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**15RM/MN**" z **§19**, za wyjątkiem ust. 8.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 65KDz, 82KDl, 85KDd 87KDd oraz 88KDd.

§28. Dla terenu zieleni urządzonej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**26ZP**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1. Powierzchnie należy nasadzić zielenią w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy;
2. Dopuszcza się zmianę układu linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie przeznaczenia – postulowanych w związku z przebudową terenów dróg publicznych 82KDl i 85 KDd.

§29. Dla terenu zabudowy usługowej z prawem prowadzenia działalności produkcyjnej, magazynowania i składowania, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**27U/P**", 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 w odległości 7,00m od linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie przeznaczenia.
3. Nakazuje się wprowadzić pas zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dopuszcza się zabudowę działki najwyżej w 60%.
5. Minimalna powierzchnia zieleni, czyli tzw. powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki.
6. Plan ustala możliwość lokalizacji budynków usługowych, produkcyjnych oraz magazynów.
7. Wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,00m;
8. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 85KDd.
9. Dopuszcza się zmianę układu linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie przeznaczenia – postulowanych w związku z przebudową terenów dróg publicznych 82KDl i 85 KDd.
10. Zakazuje się lokalizowanie usług, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§30. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**28MN/U**" i „**29MN/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 „**5MN/U**" z **§12**, za wyjątkiem ust. 9.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 65KDz, 82KDl, 89KDd oraz 90KDl.

§31. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**31MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**2MN**" z **§9**, za wyjątkiem ust. 7 oraz 8.
2. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 89KDd.

§32. Dla terenu zieleni urządzonej z usługą (kościół), jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**32ZP/U**", ustala się:
1. Utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 89KDd oraz 90KDl.

§33. Dla terenu rolniczego, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**33R**", ustala się rolnicze przeznaczenie terenu – teren upraw polowych.

§34. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**34MN**" i „**35MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**2MN**" z **§9**, za wyjątkiem ust. 7 oraz 8.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 90KDl oraz 98KDd.

§35. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z prawem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**37RM/MN**" i „**38RM/MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z prawem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**15RM/MN**" z **§19**, za wyjątkiem ust. 8.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 90KDl, 92KDd, 93KDd, 95KDd oraz 98KDd.

§36. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**39MN/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 „**5MN/U**" z **§12**, za wyjątkiem ust. 9.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 90KDl, 91KDl, 92KDd oraz 93KDd.

§37. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z prawem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**40RM/MN**" i „**41RM/MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z prawem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**15RM/MN**" z **§19**, za wyjątkiem ust. 1 oraz 8.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 90KDl, 92KDd, 93KDd, 95KDd oraz 98KDd.
3. Zakazuje się zakładania hodowli, która może znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§38. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**42MN/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 „**5MN/U**" z **§12**, za wyjątkiem ust. 9.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 91KDl, 93KDd, 102KDd oraz 105KDd.

17

§39. Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z prawem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**43RM/MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z prawem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**15RM/MN**" z **§19**, za wyjątkiem ust. 1 oraz 8.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 97KDd, 102KDd oraz z drogi znajdującej się w obrębie wsi Racot.
3. Zakazuje się zakładania hodowli, która może znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§40. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**44MN/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 „**5MN/U**" z **§12**, za wyjątkiem ust. 9.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 91KDl, 102KDd oraz z drogi znajdującej się w obrębie wsi Racot.

§41. Dla terenu zieleni urządzonej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**45ZP**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury i rekreacji codziennej oraz użytkowych obiektów architektury ogrodowej.
2. Dopuszcza się wydzielenie ścieżek spacerowych.
3. Powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone należy nasadzić zielenią w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy. Stanowić powinny powierzchnie biologiczne czynne.

§42. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z prawem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**47RM/MN**" i „**48RM/MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z prawem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**15RM/MN**" z **§19**, za wyjątkiem ust. 8.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 91KDl, 93KDd, 104KDd, 105KDd, 106KDd oraz 107KDd.
3. Zakazuje się zakładania hodowli, która może znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§43. 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 „**5MN/U**" z **§12**, za wyjątkiem ust. 1 oraz 9.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 106KDd oraz z drogi znajdującej się w obrębie wsi Nowy Lubosz.

§44. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**51MN**", „**52MN**", „**53MN**" i „**54MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**2MN**" z **§9**, za wyjątkiem ust. 1, 7 oraz 8.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 106KDd, 107KDl, 110KDd oraz 113KDd.

§45. Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z prawem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem

„**55RM/MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z prawem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**15RM/MN**" z **§19**, za wyjątkiem ust. 8.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 91KDl oraz 107KDl.
3. Zakazuje się zakładania hodowli, która może znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§46. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**56WS**", ustala się:
1. Utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu.
2. Dopuszcza się przebudowę w zgodzie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§47. Dla terenu zabudowy usługowej (strażnica), 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. Nieprzekraczalna linia zabudowy usługowej 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. Parametry zabudowy:
   a) wysokość: nie więcej niż 10,00m;
   b) dach płaski o spadku do 15°;
   c) plan ustala możliwość podpiwniczenia budynku.
6. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 91KDl.
7. Nakazuje się wprowadzić pas zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.

§48. Dla terenu parkingów, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**58KS**", ustala się zasady budowy urządzeń transportu drogowego:
1. Nawierzchnia utwardzona ze spadkiem umożliwiającym spływ wody opadowej.
2. Dopuszcza się utwardzenie działki najwyżej w 90%.
3. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 91KDl.
4. Tereny nieutwardzone nasadzić zielenią. Stanowić powinny powierzchnie biologiczne czynne.

§49. Dla terenu zabudowy usługowej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**59U**", 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 usługowej zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się zabudowę działki najwyżej w 50%.
4. Minimalna powierzchnia zieleni, czyli tzw. powierzchnia 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) dach płaski o spadku do 15°;
   c) plan ustala możliwość podpiwniczenia budynku.
7. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 65KDz oraz 91KDl.

§50. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**61MN/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 „**5MN/U**" z **§12**, za wyjątkiem ust. 9.
2. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 65KDz.

§51. Dla terenu zabudowy usługowej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**62U**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy usługowej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**59U**" z **§48**, za wyjątkiem ust. 7.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 65KDz oraz 110KDd.

§52. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**63MN**", ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia takie jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**2MN**" z **§9**, za wyjątkiem ust. 1, 2, 7 oraz 8.
2. Obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 110KDd.

§53. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług /w obiektach mieszkaniowych/, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**64MN/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 „**5MN/U**" z **§12**, za wyjątkiem ust. 9.
2. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 65KDz, 110KDd oraz 113KDd.

§54. Dla terenów dróg publicznych, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**65KDz**", „**66KDd**", „**67KDd**", „**68KDd**", „**69KDd**", „**72KDd**", „**73KDd**", „**74KDd**", „**75KDd**", „**76KDd**", „**77KDd**", „**79KDd**", „**80KDd**", „**81KDd**", „**82KDl**", „**83KDd**", „**85KDd**", „**86KDd**", „**87KDd**", „**88KDd**", „**89KDd**", „**90KDl**", „**91KDl**", „**92KDd**", „**93KDd**", „**95KDd**", „**97KDd**", „**98KDd**", „**100KDd**", „**102KDd**", „**103KDd**", „**104KDd**", „**105KDd**", „**106KDd**", „**107KDl**", „**110KDd**" i „**113KDd**", ustala się zasady budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się klasę poszczególnych dróg publicznych:
   a) **65KDz** – droga publiczna klasy zbiorczej;
   b) **66KDd, 67KDd, 68KDd, 69KDd, 72KDd, 73KDd, 74KDd, 75KDd, 76KDd, 77KDd, 79KDd, 80KDd, 81KDd** – drogi publiczne klasy dojazdowej;
   c) **82KDl** – droga publiczna klasy lokalnej;
   d) **83KDd, 85KDd, 86KDd, 87KDd, 88KDd, 89KDd** – drogi publiczne klasy dojazdowej;
   e) **90KDl, 91KDl** – drogi publiczne klasy lokalnej;
   f) **92KDd, 93KDd, 95KDd, 97KDd, 98KDd, 100KDd, 102KDd, 103KDd, 104KDd, 105KDd, 106KDd** – drogi publiczne klasy dojazdowej;
   g) **107KDl** – droga publiczna klasy lokalnej;
   h) **110KDd, 113KDd** – drogi publiczne 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 drogi istniejącej 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 tereny o sposobie zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

7. Zagospodarowanie pasa ruchu dróg projektowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
8. Wyznaczyć place manewrowe zgodnie z rysunkiem planu.
9. Dopuszcza się zmianę wielkości jednostki bilansowej 67KDd kosztem jednostek 1MN/U i 2MN oraz jednostek bilansowych 82KDl i 85KDd kosztem jednostek 26ZP i 27U/P.
10. Nakazuje się wybudować ścieżkę rowerową w zgodnie z rysunkiem planu.
11. Dopuszcza się sytuowanie ścieżek rowerowych w pasie drogowym każdej drogi w obszarze objętym opracowaniem.
12. Szerokość ścieżki ustalić zgodnie z przepisami szczególnymi określającymi warunki, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§55. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**114E**", 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 „16RU" lub „17RM/MN" pod warunkiem dostępności komunikacyjnej z drogi publicznej.

§56. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**115E**", 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 „1MN/U", „3U" lub „6MN" pod warunkiem dostępności komunikacyjnej z drogi publicznej.

§57. Dla terenu infrastruktury technicznej – kanalizacja, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**117K**", dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych oraz urządzeń sieciowych związanych z infrastrukturą techniczną – kanalizacją.
1. Proponowana lokalizacja terenu określona na rysunku planu.
2. Dopuszcza się inną lokalizację w liniach rozgraniczających jednostek „18MN/RM" lub „25RM/MN" pod warunkiem dostępności komunikacyjnej z drogi publicznej.

§58. Dla terenu infrastruktury technicznej – kanalizacja, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**118K**", utrzymuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych oraz urządzeń sieciowych związanych z infrastrukturą techniczną – kanalizacją.

§59. Dla terenu infrastruktury technicznej – kanalizacja, jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „**119K**", dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych oraz urządzeń sieciowych związanych z infrastrukturą techniczną – kanalizacją.
1. Proponowana lokalizacja terenu określona na rysunku planu.
2. Dopuszcza się inną lokalizację w liniach rozgraniczających jednostek „41RM/MN" lub „43RM/MN" pod warunkiem dostępności komunikacyjnej z drogi publicznej.

Rozdział III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA RYSUNKU PLANU
opracowanego w skali 1:5000

§60. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu 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.

§61. Dla terenów zabudowy zagrodowej, jednostek bilansowych oznaczonych symbolem „**RM**", ustala się:
1. Utrzymanie istniejącej zabudowy oraz dotychczasowego przeznaczenia terenu z możliwością przebudowy i rozbudowy.
2. Plan ustala możliwość prowadzenia działalności agroturystycznej.

§62. 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.

§63. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami „**ZL**", ustala się utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu.

§64. 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.

§65. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych służących dla potrzeb rolnictwa, jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „**WS/R**", ustala się:
1. Utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu.
2. Dopuszcza się przebudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
3. Dopuszcza się budowę urządzeń wodnych niezbędnych do prowadzenia hodowli ryb.

§66. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem „**1KD**", ustala się:
1. Dopuszcza się przebudowę w liniach rozgraniczających drogi.
2. Zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami szczególnymi.

§67. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu 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

§68. 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:
kl. III pow. 1,9460ha – Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-15/06 z dnia 26 stycznia 2006r.;
kl. IIIb pow. 1,0142ha – Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-325/06 z dnia 16 maja 2006r.;
kl. IVa pow. 2,2596ha i kl. IVb pow. 3,5368ha – Decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego DR.6060-3/06 z dnia 14 marca 2006r.
kl. IVa pow. 1,3835ha i kl. IVb pow. 0,4942ha – Decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego DR.II.6060-27/06 z dnia 09 maja 2006r.

§69. 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.

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

§71. 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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY KOŚCIAN
Andrzej [illegible]