

§ 3

Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) sposób ustawienia kalenic dachowych budynków mieszkalnych;
- 5) tereny wzdłuż elementów sieci infrastruktury technicznej, na których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu;
- 6) pasy zieleni izolacyjnej.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 4

Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN, na którym przeznaczeniem podstawowym jest budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym lub garażem. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić usługi: handel detaliczny, mała gastronomia, drobne usługi rozrywki i kultury np. kawiarnie internetowe, pracownie artystyczne, biura, usługi związane z wykonywaniem wolnego zawodu, pomieszczenia zakwaterowania turystycznego, drobne usługi typu: szewc, krawiec, fotograf, fryzjer, gabinet masażu, wypożyczalnia drobnego sprzętu, punkty napraw artykułów użytku domowego itp. Przeznaczenie dopuszczalne powinno być zlokalizowane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, posiadającym najwyżej jeden lokal mieszkalny, przy czym usługi stanowiące przeznaczenie dopuszczalne nie mogą zajmować więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego. Dopuszcza się również urządzenia o niewielkich gabarytach związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej - nie konkurujące wielkością i wysokością z obiektami przeznaczenia podstawowego;

- 2) ustala się tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej - usługowej z funkcją mieszkaniową, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U/MN - 3U/MN. Przeznaczenie podstawowe obejmuje: budynki mieszkalne, budynki usługowe oraz, w przypadku zrezygnowania na działce z funkcji usługowej, budynki gospodarcze lub garażowe. W ramach podstawowego przeznaczenia terenu mogą być lokalizowane budynki wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz budowle, składające się na całość użytkową. Rodzaj usług może obejmować usługi wymienione jako przeznaczenie dopuszczalne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej itp. Dopuszcza się zrezygnowanie z funkcji usługowej na działce i przeznaczenie całej działki wyłącznie na cele mieszkaniowe lub zrezygnowanie z funkcji mieszkaniowej i przeznaczenie całej działki pod usługi. Przeznaczeniem dopuszczalnym mogą być urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej - nie konkurujące wielkością i wysokością z obiektami przeznaczenia podstawowego;
- 3) ustala się teren drogi gminnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD;
- 4) ustala się teren drogi dojazdowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 5) ustala się tereny poszerzeń istniejącej, poza obszarem objętym planem drogi, oznaczone na rysunku planu symbolami 1kd, 2kd;
- 6) ustala się teren stacji transformatorowej, oznaczony na rysunku planu symbolem E

§ 5

Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) projektowana zabudowa mieszkaniowa winna nawiązywać do charakteru budynków mieszkalnych istniejących na pobliskim osiedlu domków jednorodzinnych przy ul. Jana Pawła II poprzez zastosowanie stromych dachów;
- 2) budynki związane z usługami powinny spełniać wysokie wymagania estetyczne a w ich kolorystyce należy unikać jaskrawych odcieni barw;
- 3) szczególnej dbałości wymaga zagospodarowanie zielenią obrzeży działek – pomiędzy drogami a zabudową.

§ 6

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

- 1) na terenach 1U/MN-3U/MN dopuszcza się możliwość lokalizowania przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany pod warunkiem, że uciążliwości nie będą wykraczały poza granice obszaru objętego planem;
- 2) na terenach 1U/MN-3U/MN zakazuje się możliwości lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.
- 3) zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenie MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej a na terenach 1U/MN-3U/MN jak dla terenów na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. nr120, poz.826);
- 4) w miejscach zaznaczonych na rysunku planu należy zrealizować pasy zieleni izolacyjnej;
- 5) na działkach wprowadzić zielenią ozdobną ogrodów oraz zadrzewienia i zakrzewienia. Stosować rośliny z przewagą gatunków rodzimych, dostosowane do danego siedliska przyrodniczego;
- 6) zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalny układ cieków wodnych;
- 7) sposób posadowienia i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo-wodne, mogące występować miejscowo w rejonie cieków istniejących poza obszarem objętym planem;
- 8) zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu lub do cieków istniejących poza obszarem objętym planem;
- 9) wody opadowe i roztopowe na terenach MN i 1U/MN-3U/MN należy zagospodarować zgodnie z zapisem zawartym w § 13 ust.4. Ścieki opadowe z połaci dachowych odprowadzane do wód powierzchniowych winny spełniać warunki obowiązujących przepisów w zakresie ochrony środowiska. Przyjęte rozwiązania muszą gwarantować ochronę gruntów i wód podziemnych zgodnie z określonymi w przepisach szczególnych

wymogami dla obszaru o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego – wysokiej ochrony OWO;

- 10) ścieki bytowe komunalne oraz ścieki związane z usługami należy docelowo odprowadzić do oczyszczalni komunalnej. Ścieki związane z usługami mogą wymagać oczyszczenia do parametrów określonych przez właściciela kanalizacji sanitarnej oraz uzyskania przez inwestora pozwolenia wodno-prawnego, zgodnie z ustawą – Prawo wodne. Do czasu budowy kolektora sanitarnego dopuszcza się szczelne atestowane zbiorniki na działce, opróżniane przez koncesjonowanego przewoźnika i wywożone do oczyszczalni.
- 11) odpady komunalne i komunalno-podobne należy gromadzić w granicach posesji, w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów;
- 12) ochronę powietrza zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) energię dla potrzeb technologicznych oraz dla celów grzewczych wytwarzać na bazie paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm emisji, takich jak energia elektryczna, gaz, olej opałowy, niekonwencjonalne źródła energii itp.
- 14) na wszystkich terenach objętych planem należy przy pracach ziemnych uwzględnić przebudowę urządzeń melioracyjnych.

§ 7

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenie objętym planem z uwagi na położenie w strefie występowania stanowisk archeologicznych inwestorzy są zobowiązani do zlecenia stałego nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego nad pracami ziemnymi. Sposób realizacji wyżej wymienionego warunku ustalić z Wydziałem Archeologicznym Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu;
- 2) nie określa się innych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na nie występowanie wymienionych zagadnień na obszarze objętym planem.