

**RRG.6727.124.2022**

## **WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TULISZKÓW**

- uchwała Nr VIII/68/03 Rady Miejskiej w Tuliszkowie z dnia 29 sierpnia 2003 roku, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 156, poz. 2942 z dnia 03 października 2003 roku,
- zmiana uchwała Nr XXV/164/05 Rady Miejskiej w Tuliszkowie z dnia 17 lutego 2005 roku, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 36, poz. 1025 z dnia 24 marca 2005 roku,
- zmiana uchwała nr IX/50/07 Rady Miejskiej w Tuliszkowie z dnia 12 lipca 2007 roku, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 134, poz. 3034 z dnia 14 września 2007 roku,
- zmiana uchwała nr XXVIII/206/2009 Rady Miejskiej w Tuliszkowie z dnia 2 września 2009 roku ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 184, poz. 3128 z dnia 19 października 2009 roku,

**dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 170, 171/1, 171/2, 152,  
154, 108 położonych w obrębie Piętno**

### **ROZDZIAŁ I**

#### **USTALENIA OGÓLNE**

##### **§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tuliszków.
2. Granice obszaru objętego opracowaniem oznaczono na rysunku planu w skali 1: 10 000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały, stanowiąc do niej załącznik Nr 1. pt. „Gmina Tuliszków Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego,”
3. Granice terenów których funkcja ulega zmianie zaznaczono na rysunkach planu:
  - w skali 1:5 000, będących integralną częścią niniejszej uchwały stanowiąc do niej załączniki od Nr 2 do Nr 6 i od Nr 8 do Nr 23. pt. „Gmina Tuliszków Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego,”
  - w skali 1:1 000, będącym integralną częścią niniejszej uchwały stanowiąc do niej załącznik Nr 7. pt. „Gmina Tuliszków Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego,”
4. Rysunek planu obowiązuje w zakresie:
  - a) przeznaczenia terenów na różne funkcje,
  - b) przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalnych linii zabudowy.

## ROZDZIAŁ II

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

#### § 2

#### Przeznaczenie terenów na różne funkcje:

1. Ustala się następujące, według oznaczeń naniesionych na rysunku planu, przeznaczenie terenów pod:

##### **- działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 170, 171/1**

**MN** — zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z możliwością lokalizacji nieuciążliwych usług stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,

**UH** — zabudowę związaną z działalnością usługową handel detaliczny, z możliwością lokalizacji innych usług nieuciążliwych z wyłączeniem zakładów rzemieślniczych, dozwolona jest lokalizacja mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,

**ZP** — teren zieleni,

##### **- działka oznaczona numerem ewidencyjnym 171/2**

**MN** — zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z możliwością lokalizacji nieuciążliwych usług stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,

**UH** — zabudowę związaną z działalnością usługową handel detaliczny, z możliwością lokalizacji innych usług nieuciążliwych z wyłączeniem zakładów rzemieślniczych, dozwolona jest lokalizacja mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,

**UI** - zabudowę związaną z usługami o charakterze publicznym zapewniającymi porządek, bezpieczeństwo i ochronę przeciwpożarową , dozwolona jest lokalizacja mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,

**WZ** — urządzenia zaopatrzenia w wodę, stacja wodociągowa,

##### **- działka oznaczona numerem ewidencyjnym 154**

**DP** — drogę powiatową wraz z obiektami towarzyszącymi związanymi z eksploatacją oraz obsługą podróżnych i pojazdów,

##### **- działka oznaczona numerem ewidencyjnym 152**

**U** — zabudowę związaną z usługami,

##### **- działka oznaczona numerem ewidencyjnym 108**

**RL** — lasy w rozumieniu ustawy o lasach,

**R/RL** — uprawy polowe i ogrodnicze przeznaczone pod zalesienie, dozwolona

modernizacja i rozbudowa istniejącej zabudowy rolniczej, dozwolona rozbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej w granicach istniejącej działki,

**DG** — drogę gminną.

Funkcje terenów:

- 1) podstawowa – oznaczona jest na rysunku planu jako symbol lub zbiór symboli rozdzielonych przecinkiem, przed ukośnikiem,
  - 2) uzupełniająca – oznaczona jest na rysunku planu jako symbol funkcji po ukośniku. Lokalizacja zabudowy realizowanej w zakresie funkcji uzupełniającej może być dokonana jedynie przy realizacji funkcji podstawowej. Zakaz realizacji budynku w zakresie funkcji uzupełniającej jako samodzielnej inwestycji na działce. Przy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej, budynek mieszkalny należy lokalizować poza strefą ewentualnej uciążliwości prowadzonej działalności. Standard zamieszkiwania w budynku zapewnia inwestor we własnym zakresie. Realizacja zabudowy mieszkaniowej nie może naruszać interesu prawnego lub uprawnień właścicieli sąsiednich działek, wynikających z przeznaczenia terenu.
  - 3) wykluczona – stwarzająca zagrożenie dla zdrowia ludzi działalność produkcyjna i usługowa.
  - 4) Ilekroć w Uchwale jest mowa o nieuciążliwych usługach lub nieuciążliwej działalności gospodarczej - należy rozumieć przedsięwzięcia, których oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.
  - 5) Ilekroć w uchwale jest mowa o ilości kondygnacji, oznacza to ilość kondygnacji nadziemnych bez uwzględnienia poddaszy użytkowych.
  - 6) Ilekroć w uchwale jest mowa o uciążliwości - należy rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.
2. W ramach zabudowy związanej z określoną planem funkcją terenu dopuszcza się realizację obiektów budowlanych w granicy działki.
  3. W ramach zabudowy związanej z określoną planem funkcją terenu dopuszcza się w celu dostosowania do sąsiadującej zabudowy, realizację obiektów budowlanych z inną geometrią dachu niż określono w ustaleniach szczegółowych.
  4. Różnicując tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania wskazuje się, które z nich należą do poszczególnych rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej:
    - do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należą : tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane na terenach zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej związanej z produkcją rolną wraz z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MRJ, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolem MN, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolem MN, UTL, tereny zabudowy mieszkaniowej związanej z obsługą gospodarki leśnej zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolem RUL, tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolem R/RL,
    - do terenów zabudowy zagrodowej należą: tereny zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej związanej z produkcją rolną zlokalizowane na terenach

- oznaczonych symbolem MR, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i hodowlanych zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolem R/RL,
- do terenów mieszkaniowo-usługowych należą:  
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nieuciążliwe usługi o charakterze podstawowym (MN,U), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością lokalizacji nieuciążliwych usług stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego (MN/U), tereny zabudowy jednorodzinnej i nieuciążliwej działalności gospodarczej (MN,TAG), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej stanowiącej uzupełnienie przeznaczenia podstawowego (MN/TAG),
  - do terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży należą: tereny usług oświaty (UO), tereny usług kultury (UK),
  - do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjne - wypoczynkowe należą: tereny usług związanych z obsługą rekreacji wraz z terenami zabudowy letniskowej (UT), tereny zabudowy letniskowej i rekreacyjnej (ZR) i tereny ogrodów działkowych z zabudową o charakterze rekreacyjnym (ZD),
  - dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na terenach oznaczonych symbolem TAG, UZ,UK, UI, UH, w związku z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, ochronę przed hałasem należy zapewnić poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach,
  - dla szkół przykładowych zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem TAG1, ochronę przed hałasem należy zapewnić poprzez stosowanie rozwiązań technicznych, zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.
5. W ramach zabudowy związanej z określoną planem funkcją terenu ustala się konieczność zgłaszania wszelkich obiektów o wysokości równej i większej niż 50,0 m npt przed wydaniem o pozwoleniu na budowę do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, ul. Żwirki i Wigury 1 C, 00-912 Warszawa 65.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **UKŁAD KOMUNIKACYJNY**

##### **§ 3**

#### **Parametry układu komunikacji kołowej:**

##### **3.1 Drogi powiatowe DP:**

Przeznaczone dla wszystkich użytkowników dróg charakteryzują się tym, że:

- 1) Posiadają dwupasową jezdnię dwukierunkową,
- 2) Mają zapewnione połączenia z drogami publicznymi na skrzyżowaniach
- 3) Dostępność do drogi jest nieograniczona

##### **3.2 Najmniejsza odległość obiektu budowlanego od zewnętrznej krawędzi**

pasa ruchu wynosi:

- 1) 8,0 m na terenie zabudowy wsi,
- 2) 20,0 m poza terenem zabudowy,

##### **4.1 Drogi gminne oznaczone symbolem DG oraz drogi zaliczone do dróg**

gminnych na podstawie uchwał Rady Miejskiej w Tuliszkowie:

Przeznaczone dla wszystkich użytkowników dróg charakteryzują się tym, że:

- 1) Posiadają dwupasową jezdnię dwukierunkową,
- 2) Mają zapewnione połączenia z drogami publicznymi na skrzyżowaniach.
- 3) Dostępność do drogi jest nieograniczona.

4.2 Najmniejsza odległość obiektu budowlanego od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu wynosi:

- 1) 6,0 m na terenie zabudowy wsi,
- 2) 15,0 m poza terenem zabudowy,

5.1 Pozostałe drogi i ulice :

Przeznaczone dla wszystkich użytkowników dróg charakteryzują się tym, że:

- 1) Posiadają jezdnię dwukierunkową,
- 2) Mają zapewnione połączenia z drogami publicznymi na skrzyżowaniach
- 3) Dostępność do drogi jest nieograniczona

5.2 Najmniejsza odległość obiektu budowlanego od granicy pasa drogowego wynosi 5 m.

6. Ustala się minimalną szerokość ulicy lub drogi w liniach rozgraniczających:

droga powiatowa - 15m

droga gminna - 10m na terenie zabudowanym

15m poza terenem zabudowanym lub przeznaczonym pod zabudowę

Dla dróg ustala się do czasu przebudowy drogi utrzymanie granic istniejącego pasa drogowego.

Regulacja granic będzie następowała zgodnie z potrzebami przebudowy drogi.

*W wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zainwestowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszej szerokości drogi lub ulicy, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych.*

Dla drogi wojewódzkiej ustala się do czasu przebudowy drogi utrzymanie granic istniejącego pasa drogowego. Regulacja granic będzie następowała zgodnie z potrzebami przebudowy drogi.

6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu zgody właściwego zarządu drogi, dopuszcza się usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze, w odległości mniejszej niż ustalono w niniejszej uchwale.
8. Odległości określone w § 3 nie obowiązują w przypadku remontu, nadbudowy, rozbudowy oraz innych prac budowlanych związanych z obiektami budowlanymi istniejącymi, jeżeli nie powoduje to zmniejszenia ich odległości od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu.

## **§ 4**

### **Zasady kształtowania układu komunikacji kołowej:**

1. Zakaz projektowania bezpośrednich zjazdów z działek budowlanych na drogi krajowe

i drogi wojewódzkie. Obsługa komunikacyjna działek położonych przy tych drogach wyłącznie poprzez drogi równoległe, powiatowe i gminne.

2. W przypadku realizacji obiektów wymagających wyznaczenia miejsc parkingowych, miejsca te należy zaprojektować na działce inwestora.
3. Zakaz realizacji w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z funkcjonowaniem drogi krajowej i wojewódzkich.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

#### **§ 5**

#### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

1. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z rozbudowanej sieci wodociągowej.
2. Odprowadzanie ścieków, w tym ścieków przemysłowych po podczyszczeniu ich do jakości wymaganej przepisami odrębnymi, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, kolektory grawitacyjne i rurociągi tłoczne do oczyszczalni ścieków.
3. Do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych atestowanych zbiorników z zapewnieniem ich wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do zlewni ścieków przy oczyszczalni.
4. Wody deszczowe z powierzchni dachów oraz terenów zielonych mogą być odprowadzane w sposób nieorganizowany do ziemi w granicach nieruchomości.
5. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, w tym z parkingów, przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi w przypadkach określonych przepisami odrębnymi należy oczyścić do jakości wymaganej tymi przepisami.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie kontynuowane z istniejących lub uzupełnianych, w miarę potrzeb, sieci elektroenergetycznych (w miarę możliwości kablowych) oraz stacji transformatorowych istniejących lub nowo budowanych.
7. Na terenie gdzie wystąpi zwiększone zapotrzebowanie w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z istniejącej sieci nie będzie możliwe, dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznej odpowiedni do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne. Określenie ostatecznej rozbudowy sieci będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc. W przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych przedsiębiorstwo energetyczne wskaże miejsce pod ich budowę. Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne nie będzie mogło pozyskać wskazanego gruntu dla potrzeb budowy stacji transformatorowej nowe miejsce wskaże Urząd Gminy i Miasta Tuliszków.

Dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu na warunkach ustalonych z Zarządcą sieci.

8. Niezbędne modernizacje sieci elektroenergetycznych dokonywane być mogą na terenach ich dotychczasowej lokalizacji a nowe linie elektroenergetyczne należy lokalizować poza pasami drogowymi dróg krajowych i wojewódzkich lub uzyskać zgodę właściwego zarządcy drogi. W uzasadnionych przypadkach Zarządca Sieci może zmienić lokalizację modernizowanej sieci.

9. Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.
10. Przyłącza infrastruktury technicznej realizowane będą odpowiednio do potrzeb inwestorów, określanych we wniosku o wydanie warunków przyłączenia składanych u właściwego Zarządcy infrastruktury technicznej.
11. Dla istniejących i nowo budowanych linii elektroenergetycznych ustala się następujące pasy technologiczne w granicach których zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie linii w zakresie emisji pól elektromagnetycznych oraz hałasu:
  - linia 220 kV - 35 m w obie strony od osi linii
  - linia 110 kV - po 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony
  - linia 30 kV - 7,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii
  - linia 15 kV - 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii
  - linia 0,4 kV - 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii

W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych obowiązuje bezwzględny zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi.

W pasie terenu ochronnego ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków i budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej.
12. W zakresie sieci gazowych ustala się:

Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i po analizie szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia.

Dopuszcza się możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielania terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmiany planu.

Strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi lub nad ziemią winny być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.
13. Trasy infrastruktury technicznej należy projektować w liniach rozgraniczających dróg z wyłączeniem dróg krajowych i wojewódzkich, lub na terenach upraw polowych i ogrodniczych z prawem zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolem R.
14. W przypadku wąskich dojazdów do działek może wystąpić konieczność prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren sąsiadujących z tymi dojazdami działek.
15. Parametry techniczne sieci infrastruktury technicznej, oraz szczegółowe ich rozmieszczenie w liniach rozgraniczających dróg, zostaną określone w specjalistycznych opracowaniach branżowych, przygotowywanych do wniosku o pozwolenie na budowę.
16. Zasilanie obiektów budowlanych z sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami projektów zagospodarowania terenów lub działek budowlanych i uzyskiwanymi warunkami zaopatrzenia w poszczególne media, określonymi przez dostawcę w warunkach przyłączeniowych.
17. W przypadku realizacji inwestycji na terenie zmeliorowanym, inwestor zobowiązany jest do przebudowy urządzeń melioracyjnych poza teren inwestycji.
18. Ustala się konieczność zapewnienia dostępu do urządzeń melioracji podstawowych oraz w razie potrzeby ich modernizacji, przebudowy, budowy, odbudowy lub regulacji.
19. Dopuszcza się inne zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej jeżeli wymagają tego warunki terenowe lub względy techniczne.



**ROZDZIAŁ VI**  
**GRANICE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW**  
**PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE ZE WZGLĘDU NA WYMAGANIA PRZYRODNICZE**

**§ 8a**

**Akustyczne standardy jakości środowiska**

Na terenach podlegających ochronie akustycznej obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych. W przypadku stwierdzenia możliwości wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska należy zastosować środki techniczne, technologiczne i organizacyjne, zmniejszające poziom hałasu do wartości co najmniej dopuszczalnych np. pełne ogrodzenia i bramy wzdłuż frontowych granic działek, pasy zieleni izolacyjnej, zastosowanie przegród budowlanych i stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej, budowę ekranów akustycznych.

**ROZDZIAŁ VIII**

**ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**  
**O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA**

**§ 10**

**Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:**

**1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UO obowiązują następujące ustalenia:**

1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem zasad projektowania obiektów oświaty, kultury lub sportu oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) zakaz budowy wolnostojących budynków gospodarczych,
- c) wokół ogrodzenia działki należy zastosować pas zieleni izolacyjnej,
- d) obowiązek zabezpieczenia na działce miejsc parkingowych dla pracowników i interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.

2) Parametry zabudowy:

- a) intensywność zabudowy działki w zależności od rodzaju realizowanego obiektu,
- b) połacie dachowe o nachyleniu  $25^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
- c) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1,0 m,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni działki lub terenu,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20 % powierzchni działki lub terenu,

**2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UZ obowiązują następujące ustalenia:**

1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie



planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem zasad projektowania obiektów służby zdrowia oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

- b) dopuszcza się budowę wolnostojących budynków gospodarczych,
- c) wokół ogrodzenia działki należy zastosować pas zieleni izolacyjnej,
- d) obowiązek zabezpieczenia na działce miejsc parkingowych dla pracowników i interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.

2) Parametry zabudowy:

- a) intensywność zabudowy działki w zależności od rodzaju realizowanego obiektu,
- b) połacie dachowe o nachyleniu  $25^0$  -  $45^0$ ,
- c) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1,0 m,
- d) wysokość obiektów budowlanych do 2-ch kondygnacji,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni działki lub terenu,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20 % powierzchni działki lub terenu.

**3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UK obowiązują następujące ustalenia:**

1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem zasad projektowania obiektów sakralnych, kultury lub sportu oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) dopuszcza się budowę wolnostojących budynków gospodarczych,
- c) wokół ogrodzenia działki należy zastosować pas zieleni izolacyjnej,
- d) obowiązek zabezpieczenia na działce miejsc parkingowych dla pracowników i interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.

2) Parametry zabudowy:

- a) intensywność zabudowy działki w zależności od rodzaju realizowanego obiektu,
- b) połacie dachowe o nachyleniu  $25^0$  -  $45^0$ ,
- c) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1,0 m,
- d) wysokość obiektów budowlanych do 2-ch kondygnacji,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni działki lub terenu,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki lub terenu.

**4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem US obowiązują następujące ustalenia:**

1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem zasad projektowania obiektów sportu oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) dopuszcza się budowę wolnostojących budynków gospodarczych,
- c) wokół ogrodzenia działki należy zastosować pas zieleni izolacyjnej,

- d) obowiązek zabezpieczenia na działce miejsc parkingowych dla pracowników i interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.

2) Parametry zabudowy:

- a) intensywność zabudowy działki w zależności od rodzaju realizowanego obiektu,
- b) połacie dachowe o nachyleniu  $25^0$  -  $45^0$ ,
- c) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1,0 m,
- d) wysokość obiektów budowlanych – jedna kondygnacja
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 10 % powierzchni działki lub terenu,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70 % powierzchni działki lub terenu.

**5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UI obowiązują następujące ustalenia:**

1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem zasad projektowania oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) dopuszcza się budowę wolnostojących budynków gospodarczych,
- c) wokół ogrodzenia działki należy zastosować pas zieleni izolacyjnej,
- d) obowiązek zabezpieczenia na działce miejsc parkingowych dla pracowników i interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.

2) Parametry zabudowy:

- a) intensywność zabudowy działki w zależności od rodzaju realizowanego obiektu,
- b) połacie dachowe o nachyleniu  $25^0$  -  $45^0$ ,
- c) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1,0 m,
- d) wysokość obiektów budowlanych do 2-ch kondygnacji,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni działki lub terenu,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20 % powierzchni działki lub terenu.

**9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem WZ obowiązują następujące ustalenia:**

1) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) na działkach lokalizowane być mogą jedynie obiekty i urządzenia związane z obsługą sieci infrastruktury technicznej służącej do zaopatrzenia w wodę,
- b) sposób zagospodarowania odpowiedni dla rodzaju urządzenia.

## § 11

**Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady podziału terenu na działki budowlane:**

**3. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem MN, MN1 MN/U i MN,U obowiązują następujące ustalenia:**

**1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) zakaz zabudowy zagrodowej,
- b) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych w granicy działki,
- d) funkcje usługowe mogą być realizowane w obiektach wolnostojących lub pomieszczeniach w budynku mieszkalnym,
- e) gabaryty i charakter nowych obiektów muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych bądź realizowanych w sąsiedztwie,
- f) W przypadku lokalizacji usług na działkach budowlanych, obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych dla interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
- g) na działkach graniczących z pasem drogowym drogi krajowej i wojewódzkiej dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej bez konieczności realizacji funkcji mieszkalnej.

**2) Parametry zabudowy:**

- a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki - nie dotyczy terenów w granicach obszaru objętego ochroną konserwatorską,
- b) minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną - nie dotyczy terenów w granicach obszaru objętego ochroną konserwatorską,,
- c) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, plus użytkowe poddasze,
- d) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5m od poziomu terenu,
- e) w budynkach mieszkalnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o nachyleniu połaci 30° do 45°,
- f) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych (za wyjątkiem realizowanych w granicy) i schodkowych zwieńczeń ścian.

**3) Zasady podziału na działki budowlane:**

- a) działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 800 m,
- b) działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo – usługową powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup> ,
- c) duże działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem:
  - zachowania frontu działki o szerokości minimum 22 m,
  - zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

**6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UT obowiązują następujące ustalenia:**

**1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem

- warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) zakaz budowy wolnostojących budynków gospodarczych,
  - c) obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych dla interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.

2) Parametry zabudowy:

- a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
- b) minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
- c) wysokość budynków do dwóch kondygnacji plus użytkowe poddasze.
- d) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5m od poziomu terenu,
- e) dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o nachyleniu połaci 30° do 45°,
- f) zakaz stosowania dachów pulpitowych (za wyjątkiem realizowanych w granicy) i schodkowych zwieńczeń ścian.

3) Zasady podziału na działki budowlane:

- a) Powierzchnia działki powinna być dostosowana do rodzaju prowadzonych usług związanych z rekreacją i wypoczynkiem i wynosić nie mniej niż 2000m<sup>2</sup>
- b) duże działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem:
  - zachowania frontu działki o szerokości minimum 22 m,
  - zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

**7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UTL obowiązują następujące ustalenia:**

1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) zakaz budowy wolnostojących budynków gospodarczych,

2) Parametry zabudowy:

- a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 10% powierzchni działki,
- c) minimum 80% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
- d) wysokość budynków jedna kondygnacja plus użytkowe poddasze.
- e) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m od poziomu terenu,
- f) dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
- g) zakaz stosowania dachów pulpitowych (za wyjątkiem realizowanych w granicy) i schodkowych zwieńczeń ścian.

3) Zasady podziału na działki budowlane:

- a) działki budowlane przeznaczone pod zabudowę letniskową powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, a na terenie parku krajobrazowego 2000m<sup>2</sup>
- b) duże działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem:
  - zachowania frontu działki o szerokości minimum 22 m,
  - zapewnienia dostępu do drogi publicznej.
  - zachowania frontu działki o szerokości minimum 22 m,
  - zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

**8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UH obowiązują następujące ustalenia:**

1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

- b) obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych dla interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 2) Parametry zabudowy:
- a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40 % powierzchni działki,
  - b) minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
  - c) wysokość budynków jedna kondygnacja plus użytkowe poddasze.
  - d) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5m od poziomu terenu,
  - e) dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o nachyleniu połaci 30° do 45°,
  - f) zakaz stosowania dachów pulpitowych (za wyjątkiem realizowanych w granicy) i schodkowych zwieńczeń ścian.
- 3) Zasady podziału na działki budowlane:
- a) Powierzchnia działki powinna być dostosowana do rodzaju prowadzonych usług i wynosić nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) duże działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem:
    - zachowania frontu działki o szerokości minimum 22 m,
    - zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

## **§ 12**

### **Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów produkcji rolniczej i leśnej**

#### **2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem RL obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) realizacja nowej zabudowy związanej z gospodarką leśną możliwa pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów szczególnych
  - b) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - c) dopuszcza się rozbudowę i remonty istniejącej zabudowy siedliskowej i rozproszonej zabudowy mieszkaniowej.
- 2) Parametry zabudowy:
- a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
  - b) minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
  - c) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, plus użytkowe poddasze,
  - d) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m od poziomu terenu,
  - e) w budynkach mieszkalnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o nachyleniu połaci 30° do 45°,
  - f) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych (za wyjątkiem realizowanych w granicy) i schodkowych zwieńczeń ścian.

#### **3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem R/RL obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) pod zalesienie przeznacza się grunty rolne ujęte w opracowaniu granicy polno – leśnej oznaczone na rysunku planu oraz spełniające warunki wynikające z przepisów szczególnych:
    - a. jest gruntem klasy VI lub V,

- b. jest gruntem położonym na stoku o średnim nachyleniu powyżej 15%,
  - c. jest gruntem okresowo zalewanym,
  - d. jest gruntem zdegradowanym w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych,
  - b) realizacja nowej zabudowy siedliskowej możliwa pod warunkiem posiadania gospodarstwa rolnego o powierzchni odpowiadającej warunkom wynikającym z przepisów szczególnych, dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej,
  - c) dopuszcza się remonty i rozbudowę istniejącej zabudowy siedliskowej,
  - d) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - e) dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej.
- 2) Parametry zabudowy:
- a) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, plus użytkowe poddasze,
  - b) wysokość budynków związanych z produkcją rolną i usługowych jedna kondygnacja, plus użytkowe poddasze,
  - c) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5m od poziomu terenu,
  - d) w budynkach mieszkalnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o nachyleniu połaci 30° do 45°,
  - e) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych (za wyjątkiem realizowanych w granicy) i schodkowych zwieńczeń ścian.

### **§ 13**

#### **Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów.**

Do czasu zagospodarowania terenów na funkcje zgodne z ustaleniami planu, grunty pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

### **§ 14**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.**

1. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych.
2. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.
3. Zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą być szkodliwe dla zdrowia ludzi poza wyznaczonymi terenami.
4. Utrzymanie drożności stałych i czasowych cieków wodnych oraz kanałów melioracyjnych przez odpowiednie zagospodarowanie działki lub zastosowanie przepustów.
5. Selektywne gromadzenie odpadów w wyznaczonych miejscach w przystosowanych pojemnikach oraz przekazywanie do odzysku lub unieszkodliwienia, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.

6. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe lub alternatywne źródła energii.

## ROZDZIAŁ IX USTALENIA KOŃCOWE

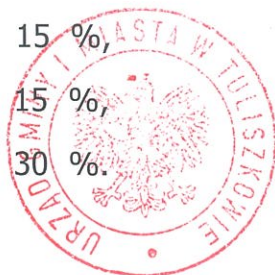
### § 15

1. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995r., Nr 16, poz. 78 ze zm.), zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, przeprowadza się dla:
  - a) gruntów rolnych kl. III, na podstawie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, zgodnie z pismem GZ.tr.057-602-314/03, z dnia 16.07.03 r.
  - b) gruntów rolnych kl. IV i Ps IV, na podstawie zgody Wojewody Wielkopolskiego, zgodnie z pismem RR-Ko-X/18/77110/11/03, z dnia 30.05.03 r.
  - c) prywatnych gruntów leśnych, na podstawie zgody Wojewody Wielkopolskiego, zgodnie z pismem SR-kO-III-5/6112/4/03, z dnia 18.07.03 r.
2. Wyraża się zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych kl. V i VI na cele nierolnicze.

### § 16

Stawka będąca podstawą jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem:

- MN – w wysokości 15 %,
- MN1 – w wysokości 15 %,
- MN,U – w wysokości 15 %,
- UTL – w wysokości 15 %,
- TAG – w wysokości 15 %,
- TAG1 – w wysokości 15 %,
- PE – w wysokości 30 %.



Zgodność wypisu z mpzp stwierdzam  
Tulińsk, dnia 20.09.2022 r.

Z p. Burmistrza  
mgr inż. Szymon Kunicki  
PODINSPEKTOR

Zwolniono z opłaty skarbowej  
na podstawie art 7 ust 3  
ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006r.

20.09.2022r. PODINSPEKTOR  
(data i podpis osoby dokonującej adnotacji)  
mgr inż. Szymon Kunicki



