

Uchwała Nr XLIV/223/2010

RADY GMINY KOTLIN z dnia 27 października 2010r.

w sprawie **„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Kotlin gmina Kotlin” – część pierwsza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy Kotlin

uchwała, co następuje:

Rozdział I **Ustalenia ogólne**

§ 1

1. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Kotlin gmina Kotlin” - część pierwsza - zwany dalej planem - to ustalenia niniejszej uchwały oraz rysunków planu nr 2 i nr 3, wykonanych na mapach sytuacyjno-wysokościowych w skali 1:1000, będących integralną częścią planu - stanowiących załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Zgodnie z uchwałą Nr XV/63/2007 Rady Gminy Kotlin z dnia 28 grudnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Kotlin gmina Kotlin” – ze zmianą wynikającą z uchwały Nr XXXVI/192/2010 Rady Gminy Kotlin z dnia 19 lutego 2010 roku w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Kotlin gmina Kotlin” plan obejmuje obszar położony w miejscowości Kotlin, który został określony szczegółowo na załącznikach nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Granice obszaru objętego „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Kotlin gmina Kotlin” – część pierwsza pokrywają się z granicami ustalonymi w uchwałach, o których mowa w ust. 2 i przedstawione zostały graficznie na rysunkach planu.

§ 2

Ileokroć w dalszej części niniejszej uchwały jest mowa o:

1. Planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale oraz na rysunkach planu, odnoszące się do obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 2.
2. Rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki planu nr 2 i nr 3, wykonane na mapach sytuacyjno-wysokościowych w skali 1:000, stanowiące załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.
4. Działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie.
6. Przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczeń, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, wg proporcji ustalonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały.
7. Usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice terenu działki budowlanej oraz które nie są

zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

8. Wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni rzutów wszystkich budynków na danej działce budowlanej w zewnętrznym ich obrysie do powierzchni tej działki.
9. Powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt niezabudowany i nieutwardzony, przeznaczony do zagospodarowania zielenią.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN 1, MN 2, MN 3, MN 4, MN 5 i MN 6**,
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U 1**,
 - 3) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej - oznaczone na rysunku planu symbolami: **U 1, U 2, U 3 i U 4**,
 - 4) teren drogi publicznej (lokalnej) - oznaczony na rysunku planu symbolem **KD 4**,
 - 5) tereny dróg publicznych (dojazdowych) - oznaczone na rysunku planu symbolami: **KD 5, KD 6, KD 7, KD 8, KD 9 i KD 10**,
 - 6) tereny dróg publicznych (ciąg pieszo-rowerowy) - oznaczone na rysunku planu symbolem **KD 11, KD 12, KD 13 i KD 14**,
 - 7) tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP 1 i ZP 2**,
 - 8) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 9) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 10) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 11) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 12) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 13) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - 14) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - 15) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
 - 16) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 17) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 18) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Plan nie ustala:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

z uwagi na nie występowanie ww. zagadnień na terenie będącym przedmiotem planu.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dopuszczalne, a także warunki ich stosowania.
4. Cyfry występujące (na rysunkach planu oraz w dalszej części uchwały) po symbolach terenów, o których mowa w ust. 1 mają jedynie znaczenie porządkowe.
5. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7 zostały wyznaczone na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4

Na całym obszarze objętym planem ustala się zakazy:

- 1) Lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności gospodarczej - mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 2) Wprowadzenia zanieczyszczonych wód opadowych do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

- 3) Lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości 50m nad poziomem terenu i wyższych.
- 4) Wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

§ 5

Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące obowiązki:

- 1) uzgodnienia lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych w pobliżu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z ich zarządcami,
- 2) uzgodnienia lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych w pasie technologicznym o szerokości 5 m na stronę od osi skrajnego przewodu istniejącej napowietrznej sieci energetycznej średniego napięcia z zarządcą sieci,
- 3) rozwiązania występujących kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach i w uzgodnieniu z zarządcami infrastruktury technicznej,
- 4) ochrony podziemnej sieci drenarskiej oraz jej przebudowy w przypadku ewentualnych kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi,
- 5) prowadzenia prac budowlanych w sposób niepowodujący naruszenia stosunków wodnych na gruncie; w przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie dokonać naprawy, zapewniając właściwy odpływ,
- 6) podczyszczania ścieków opadowych i roztopowych – wymagających takiego podczyszczenia - przed ich odprowadzeniem do odbiornika, na co wymagane jest uzyskanie stosownego pozwolenia,
- 7) zdjęcia urodzajnej, wierzchniej warstwy gleby w miejscach wykopów budowlanych celem jej dalszego wykorzystania,
- 8) wywóz nadmiaru mas ziemnych powstałych w trakcie prowadzenia robót ziemnych w miejsce wskazane przez Wójta Gminy Kotlin,
- 9) zgłoszenia Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków wszelkich znalezisk posiadających znamiona zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych oraz zabezpieczenia odkrytego przedmiotu, a także wstrzymania wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć,
- 10) uzgodnienia projektów budowlanych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie obowiązku przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji wymagających wykonania robót ziemnych,
- 11) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych; inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

§ 6

Do czasu zainwestowania terenów, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 1-7, według zasad ustalonych w niniejszej uchwale ustala się możliwość ich tymczasowego użytkowania w dotychczasowy sposób.

Rozdział II **Ustalenia szczegółowe**

§ 7

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN 1, MN 2, MN 3 i MN 4**,
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu,
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy w wysokości maksymalnie - **0,3**,
 - 3) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż **25%** powierzchni działki budowlanej,
 - 4) maksymalną wysokość projektowanych budynków mieszkalnych, liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi - 11 m,
 - 5) maksymalną wysokość projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych, liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi - 6 m,

- 6) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- 7) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych - jedna kondygnacja,
- 8) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych, która wynosi - 18 m,
- 9) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych, która wynosi - 7 m,
- 10) obowiązek sytuowania budynków mieszkalnych z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci dachu od 30 ° do 45°, pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,
- 11) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami płaskimi bądź jednospadowymi,
- 12) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w granicach działek, z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 13) obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych w planie do zainwestowania z projektowanych i istniejących dróg publicznych,
- 14) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej, w ilości min. 2 stanowisk postojowych na jedno mieszkanie,
- 15) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) dojeżdż i dojazdów do projektowanych budynków,
 - b) miejsc magazynowania odpadów komunalnych,
 - c) terenów zieleni przydomowej służącej codziennej rekreacji i wypoczynku,
- 16) projektowane obiekty budowlane winny mieć walory estetyczne i architektoniczne, dostosowane do lokalnie występującej architektury i krajobrazu miejscowości Kotlin,
- 17) ogrodzenie terenu w formie parkanów o wysokości maksymalnie 1,6 m, co najmniej w dwóch trzecich – ażurowe, wykonane z materiałów podnoszących wartość estetyczną terenu, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- 18) możliwość lokalizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 na działkach o powierzchni minimum 850m² każda, o froncie minimum 22 metrów każda oraz o kącie położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°, z zastrzeżeniem pkt 19,
- 19) w wyjątkowych sytuacjach, wynikających z aktualnej struktury własnościowej gruntów dopuszcza się stosowanie odstępstw w zakresie ustalonego w pkt 18 kąta położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego, z zastrzeżeniem, iż kąt nowoprojektowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85°,
- 20) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,
- 21) odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
- 22) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szambo), z obowiązkiem wywozu ścieków przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca unieszkodliwiania,
- 23) odprowadzenie wód oraz ścieków opadowych lub roztopowych – docelowo do gminnej kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- 24) dopuszcza się rozpróśczenie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż wody opadowe lub roztopowe nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,
- 25) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci energetycznej,
- 26) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
- 27) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,

- 28) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów budowlanych,
 - 29) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych – na bazie ekologicznych źródeł ciepła, tj. energii elektrycznej, paliw płynnych lub gazowych, itp.,
 - 30) dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych paliw stałych (np.: biomasa, drewno) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi,
 - 31) zagospodarowanie odpadów – magazynowanie odpadów z zastosowaniem segregacji w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami,
 - 32) obowiązują standardy akustyczne, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji usług nieuciążliwych, o których mowa w § 2 pkt 7 niniejszej uchwały, wyłącznie wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego terenu, wg następujących zasad i proporcji:
- 1) ustala się możliwość lokalizacji usług wyłącznie nieuciążliwych, uzupełniających przeznaczenie podstawowe terenu, takich jak: gabinety lekarskie, kosmetyczne, fryzjerstwo, naprawę RTV i AGD, zegarmistrzostwo, drobny handel osiedlowy, itp.,
 - 2) ustala się, że funkcja usługowa nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków projektowanych na działce,
 - 3) w przypadku lokalizowania na terenie działki funkcji usługowych ustala się obowiązek wyznaczenia minimum 2 miejsca postojowego na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 8

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN 5 i MN 6**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu,
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy w wysokości maksymalnie - **0,3**,
 - 3) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż **25%** powierzchni działki budowlanej,
 - 4) maksymalną wysokość projektowanych budynków mieszkalnych, liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi - 10 m,
 - 5) maksymalną wysokość projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych, liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi - 6 m,
 - 6) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - 7) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych - jedna kondygnacja,
 - 8) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych, która wynosi - 15 m,
 - 9) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych, która wynosi - 7 m,
 - 10) obowiązek sytuowania budynków mieszkalnych z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci dachu od 30 ° do 45°, pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,
 - 11) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami płaskimi bądź jednospadowymi,
 - 12) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w granicach działek, z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - 13) obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych w planie do zainwestowania z projektowanych i istniejących dróg publicznych,
 - 14) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej, w ilości min. 2 stanowisk postojowych na jedno mieszkanie,

- 15) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) dojść i dojazdów do projektowanych budynków,
 - b) miejsc magazynowania odpadów komunalnych,
 - c) terenów zieleni przydomowej służącej codziennej rekreacji i wypoczynku,
 - 16) projektowane obiekty budowlane winny mieć walory estetyczne i architektoniczne, dostosowane do lokalnie występującej architektury i krajobrazu miejscowości Kotlin,
 - 17) ogrodzenie terenu w formie parkanów o wysokości maksymalnie 1,6 m, co najmniej w dwóch trzecich – ażurowe, wykonane z materiałów podnoszących wartość estetyczną terenu, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - 18) możliwość lokalizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 na działkach o powierzchni minimum 600m² każda, o froncie minimum 18 metrów każda oraz o kącie położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°, z zastrzeżeniem pkt 19,
 - 19) w wyjątkowych sytuacjach, wynikających z aktualnej struktury własnościowej gruntów dopuszcza się stosowanie odstępstw w zakresie ustalonego w pkt 18 kąta położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego, z zastrzeżeniem, iż kąt nowoprojektowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85°,
 - 20) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,
 - 21) odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
 - 22) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szambo), z obowiązkiem wywozu ścieków przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca unieszkodliwiania,
 - 23) odprowadzenie wód oraz ścieków opadowych lub roztopowych – docelowo do gminnej kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - 24) dopuszcza się rozproszanie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż wody opadowe lub roztopowe nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,
 - 25) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci energetycznej,
 - 26) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
 - 27) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - 28) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów budowlanych,
 - 29) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych – na bazie ekologicznych źródeł ciepła, tj. energii elektrycznej, paliw płynnych lub gazowych, itp.,
 - 30) dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych paliw stałych (np.: biomasa, drewno) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi,
 - 31) zagospodarowanie odpadów – magazynowanie odpadów z zastosowaniem segregacji w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami,
 - 32) obowiązują standardy akustyczne, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji usług nieuciążliwych, o których mowa w § 2 pkt 7 niniejszej uchwały, wyłącznie wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego terenu, wg następujących zasad i proporcji:
- 1) ustala się możliwość lokalizacji usług wyłącznie nieuciążliwych, uzupełniających przeznaczenie podstawowe terenu, takich jak: gabinety lekarskie, kosmetyczne, fryzjerstwo, naprawę RTV i AGD, zegarmistrzostwo, drobny handel osiedlowy, itp.,
 - 2) ustala się, że funkcja usługowa nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków projektowanych na działce,

- 3) w przypadku lokalizowania na terenie działki funkcji usługowych ustala się obowiązek wyznaczenia minimum 2 miejsca postojowego na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 9

1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej** - oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U 1**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) możliwość realizacji usług nieuciążliwych, o których mowa w § 2 pkt 7 niniejszej uchwały, według zasad ustalonych w treści niniejszej uchwały,
 - 2) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu,
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy w wysokości maksymalnie - **0,35**,
 - 4) obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż **25%** powierzchni działki budowlanej,
 - 5) maksymalną wysokość projektowanych budynków mieszkalnych, usługowych bądź mieszkalno-usługowych, liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi - 11 m,
 - 6) maksymalną wysokość projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych, liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi - 6 m,
 - 7) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków mieszkalnych, usługowych bądź mieszkalno-usługowych - dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - 8) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych - jedna kondygnacja,
 - 9) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych, usługowych bądź mieszkalno-usługowych, która wynosi - 17 m,
 - 10) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych, która wynosi - 10 m,
 - 11) obowiązek sytuowania budynków mieszkalnych, usługowych bądź mieszkalno-usługowych z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci dachu od 25° do 45°, pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,
 - 12) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami płaskimi bądź jednospadowymi,
 - 13) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w granicach działek, z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - 14) obsługę komunikacyjną terenu przewidzianego w planie do zainwestowania z projektowanej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD9**,
 - 15) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi zabudowy mieszkaniowej na terenie własnej działki budowlanej, w ilości min. 2 stanowisk postojowych na jedno mieszkanie,
 - 16) w przypadku lokalizowania na terenie działki funkcji usługowych, obowiązek wyznaczenia minimum 2 miejsca postojowego na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 17) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) dojść i dojazdów do projektowanych budynków,
 - b) miejsc magazynowania odpadów komunalnych,
 - c) terenów zieleni przydomowej służącej codziennej rekreacji i wypoczynku, w przypadku lokalizacji funkcji mieszkaniowej,
 - 18) projektowane obiekty budowlane winny mieć walory estetyczne i architektoniczne, dostosowane do lokalnie występującej architektury i krajobrazu miejscowości Kotlin,
 - 19) ogrodzenie terenu w formie parkanów o wysokości maksymalnie 1,6 m, co najmniej w dwóch trzecich – ażurowe, wykonane z materiałów podnoszących wartość estetyczną terenu, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - 20) możliwość lokalizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 na wyodrębnionych działkach o powierzchni minimum 1000m² każda, o froncie minimum 20 metrów każda oraz o kącie położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°, z zastrzeżeniem pkt 21,
 - 21) w wyjątkowych sytuacjach, wynikających z aktualnej struktury własnościowej gruntów dopuszcza się stosowanie odstępstw w zakresie ustalonego w pkt 20 kąta położenia bocznych

- granic działek w stosunku do pasa drogowego, z zastrzeżeniem, iż kąt nowoprojektowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85°,
- 22) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,
 - 23) odprowadzenie ścieków bytowych lub przemysłowych – docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
 - 24) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szambo), z obowiązkiem wywozu ścieków przez wyspecjalizowaną jednostkę do miejsca unieszkodliwiania,
 - 25) odprowadzenie wód oraz ścieków opadowych lub roztopowych – docelowo do gminnej kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - 26) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż wody opadowe lub roztopowe nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,
 - 27) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci energetycznej,
 - 28) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
 - 29) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - 30) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów budowlanych,
 - 31) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych – na bazie ekologicznych źródeł ciepła, tj. energii elektrycznej, paliw płynnych lub gazowych, itp.,
 - 32) dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych paliw stałych (np.: biomasa, drewno) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi,
 - 33) zagospodarowanie odpadów – magazynowanie odpadów z zastosowaniem segregacji w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami,
 - 34) obowiązują standardy akustyczne, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
- 1) dopuszcza się możliwość lokalizowania obiektów plenerowych uzupełniających przeznaczenie podstawowe, takich jak: kort tenisowy, boisko, place zabaw, parkingi, itp.,
 - 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, wiat i altan dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) ustala się, iż obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego.

§ 10

1. Ustala się **tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **U1, U2, U3 i U4**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) możliwość realizacji usług nieuciążliwych, o których mowa w § 2 pkt 7 niniejszej uchwały, według zasad ustalonych w treści niniejszej uchwały,
 - 2) obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu,
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy w wysokości maksymalnie - **0,5**,
 - 4) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż **15%** powierzchni działki budowlanej,

- 5) maksymalną wysokość projektowanych budynków usługowych, liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi - 10 m,
- 6) maksymalną wysokość projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych, liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi - 6 m,
- 7) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków usługowych - dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- 8) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych - jedna kondygnacja,
- 9) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków usługowych, która wynosi - 12 m,
- 10) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych, która wynosi - 9 m,
- 11) obowiązek sytuowania budynków usługowych z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci dachu od 20° do 45°, pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,
- 12) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami płaskimi bądź jednospadowymi,
- 13) możliwość sytuowania budynków usługowych, gospodarczych bądź garażowych w granicach działek, z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 14) obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych w planie do zainwestowania z istniejącej i projektowanych dróg publicznych,
- 15) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanych inwestycji na terenie własnej działki budowlanej,
- 16) dla projektowanych na terenie działki funkcji usługowych obowiązek wyznaczenia minimum 1 miejsca postojowego na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług,
- 17) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
 - a) dojeżdż i dojazdów do projektowanych budynków,
 - b) miejsc magazynowania odpadów komunalnych,
 - c) terenów zieleni,
- 18) projektowane obiekty budowlane winny mieć walory estetyczne i architektoniczne, dostosowane do lokalnie występującej architektury i krajobrazu miejscowości Kotlin,
- 19) ogrodzenie terenu w formie parkanów o wysokości maksymalnie 1,6 m, co najmniej w dwóch trzecich – ażurowe, wykonane z materiałów podnoszących wartość estetyczną terenu, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- 20) możliwość lokalizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 na wyodrębnionych działkach o powierzchni minimum 300m² każda, o froncie minimum 15 metrów każda oraz o kącie położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°, z zastrzeżeniem pkt 21,
- 21) w wyjątkowych sytuacjach, wynikających z aktualnej struktury własnościowej gruntów dopuszcza się stosowanie odstępstw w zakresie ustalonego w pkt 20 kąta położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego, z zastrzeżeniem, iż kąt nowoprojektowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85°,
- 22) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,
- 23) odprowadzenie ścieków bytowych lub przemysłowych – docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
- 24) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szambo), z obowiązkiem wywozu ścieków przez wyspecjalizowaną jednostkę do miejsca unieszkodliwiania,
- 25) odprowadzenie wód oraz ścieków opadowych lub roztopowych – docelowo do gminnej kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- 26) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż wody opadowe lub roztopowe nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,

- 27) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci energetycznej,
- 28) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
- 29) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
- 30) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów budowlanych,
- 31) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych – na bazie ekologicznych źródeł ciepła, tj. energii elektrycznej, paliw płynnych lub gazowych, itp.,
- 32) dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych paliw stałych (np.: biomasa, drewno) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi,
- 33) zagospodarowanie odpadów – magazynowanie odpadów z zastosowaniem segregacji w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami.

§ 11

1. Ustala się **teren drogi publicznej (lokalnej)** - oznaczony na rysunku planu symbolem **KD 4**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość korytarza komunikacyjnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 2) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - 3) wprowadza się obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 12

1. Ustala się **tereny dróg publicznych (dojazdowych)** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **KD 5, KD 6, KD 7, KD 8, KD 9 i KD 10**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość korytarza komunikacyjnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 2) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - 3) wprowadza się obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 13

1. Ustala się **tereny dróg publicznych (ciąg pieszo-rowerowy)** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **KD 11, KD 12, KD 13 i KD 14**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość korytarza komunikacyjnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 2) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - 3) wprowadza się obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

§ 14

1. Ustala się **tereny zieleni urządzonej** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP 1 i ZP 2**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) teren należy zagospodarować zgodnie ze sztuką urządzania zieleni,
 - 2) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP2** ustala się obowiązek urządzenia zieleni wysokiej i niskiej (w tym zimozielonej), której celem będzie izolacja projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od ponadnormatywnego hałasu wywoływanego ruchem kolejowym przebiegającym po terenie kolejowym - w przypadku zaistnienia przekroczeń obowiązujących norm hałasu.
4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP2** dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych (np.: ekrany akustyczne) służących zapewnieniu właściwych standardów akustycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej.

Rozdział III **Ustalenia końcowe**

§ 15

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Rysunki planu nr 2 i nr 3, stanowiące załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały,
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 16

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w następujących wysokościach:

- 1) 10% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) 15% - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U**,
- 3) 30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**,
- 4) 0% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD**,
- 5) 0% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP**.

§ 17

Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne położone na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 2.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kotlin.

§ 19

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

Czesław Moch