

**UCHWAŁA NR XLVI/432/2013  
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 24 września 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Karłowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr XLV/275/2009 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25 sierpnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Karłowice (pow. ca. 482 ha) oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 r.) Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Karłowice, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na załączniku graficznym niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 70% powierzchni działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 30% powierzchni działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować:
  - a) budynki, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy, itp.,
  - b) budowle za wyjątkiem budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i urządzeń reklamowych oraz na terenach US boisk, kortów, trybun, itp., urządzeń im towarzyszących oraz wiat i altan;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która:

- a) nakazuje usytuowanie co najmniej 70% długości ściany budynku usytuowanego najbliższej w stosunku do drogi, z uwzględnieniem, że do ściany tej nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów, wykuszy, itp.,
  - b) dla budynków nie wymienionych w lit. a oraz budowli w tym budynków garażowych i gospodarczych pełni funkcję nieprzekraczalnej linii zabudowy, z uwzględnieniem lit. c,
  - c) nie dotyczy budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i urządzeń reklamowych;
- 7) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
- 8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, o których mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) usługach agroturystycznych - należy przez to rozumieć usługi turystyki prowadzone w ścisłym związku z działalnością rolniczą w czynnych gospodarstwach rolnych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zmianami), do powierzchni działki lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
- 11) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej lub attyki dla budynków o dachach płaskich, lub do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu zbiegu połaci dachowych dla budynków o dachach spadzistych.

### **§ 3.**

Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącego załącznik graficzny nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

### **§ 4.**

Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;

- 4) tereny zabudowy usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN;
- 5) tereny zabudowy usług zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, oznaczone na rysunku planu symbolem UT;
- 6) tereny zabudowy usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
- 7) tereny zabudowy usług kultury, oznaczone na rysunku planu symbolem UK;
- 8) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US;
- 9) tereny zabudowy usług rolnictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem UR;
- 10) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 11) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 12) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem Z;
- 13) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 14) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 15) tereny dróg publicznych klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 16) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 17) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 18) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem KS;
- 19) tereny infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczone na rysunku planu symbolem WZ;
- 20) tereny infrastruktury technicznej kanalizacji sanitarnej, oznaczone na rysunku planu symbolem IT;
- 21) tereny budowli hydrotechnicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UW.

## **§ 5.**

Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) obowiązującej linii zabudowy;
- 5) granicy strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) granicy archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej;
- 7) wymiarowania;
- 8) przeznaczenia terenów, oznaczonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

## **§ 6.**

Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu, określające:

- 1) granicę administracyjną gminy;

- 2) granicę administracyjną sołectwa;
- 3) granicę otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka;
- 4) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 5) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 6) orientacyjną powierzchnię terenu.

## **§ 7.**

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

## **Rozdział 2.**

### **Kształtowanie ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych**

## **§ 8.**

1. Ustala się następujące tereny, jako tereny przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych zbiorczych i dojazdowych, oznaczone odpowiednio symbolami: KDZ, KDD;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami KDW;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami ZP.

2. Terenów, o których mowa w ust. 1, nie należy traktować jako „obszarów przestrzeni publicznych” w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zastosowanie jednolitych pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów oraz wymiarów poszczególnych elementów małej architektury, takich jak latarnie, ławki, śmietniki, itp.

## **§ 9.**

W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy od krawędzi jezdni na minimum 3,0 m dla terenów, na których zlokalizowano drogi, zgodnie z przepisami § 25 ust. 3 uchwały;
- 3) dopuszczenie budowy wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 4,0 m na terenach US oraz UO;
- 4) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 5) zakaz budowy tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem terenu UR1;
- 6) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych przęseł prefabrykowanych.

## **Rozdział 3.**

### **Ochrona środowiska oraz przyrody**

## **§ 10.**

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej, budowli hydrotechnicznych oraz dróg;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć usytuowanych na terenie UR1 oraz za wyjątkiem:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) dróg,
  - c) ośrodków wypoczynkowych i hoteli o powierzchni terenu zajętej przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia nie mniejszej niż 2 ha,
  - d) stałych pól kempingowych i karawaningowych o powierzchni zagospodarowania nie mniejszej niż 0,5 ha;
  - e) pól golfowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
  - f) budowli hydrotechnicznych;
- 3) odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym.

#### **§ 11.**

W zakresie ochrony przyrody należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w obrębie otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

#### **§ 12.**

W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów:

- 1) tereny oznaczone symbolem MN wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolem UO wskazuje się jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) tereny oznaczone symbolem MW i UT wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) tereny oznaczone symbolem RM wskazuje się jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) tereny oznaczone symbolem US wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 6) tereny oznaczone symbolem U/MN i UK wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

### **Rozdział 4.**

#### **Ochrona dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego**

#### **§ 13.**

1. Na terenie objętym planem znajdują się obiekty o wartości historyczno-kulturowej, wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu.

2. Do obiektów, o których mowa w ust. 1 należą:

- 1) dwór, wpisany do rejestru zabytków pod nr 24/A w dniu 10.04.2000 r.;
- 2) park, wpisany do rejestru zabytków pod nr 1806/A w dniu 18.08.1980 r.

#### **§ 14.**

1. Na terenie objętym planem znajdują się obiekty o wartości historyczno-kulturowej, wpisane do ewidencji zabytków, podlegające ochronie konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu.

2. Do obiektów, o których mowa w ust. 1 należą:

- 1) spichlerz z 1881 r.;
- 2) kuźnia z 1870 r.;
- 3) czworak, ob. dom nr 8 z 1907 r.;
- 4) czworak z budynkiem gospodarczym, ob. zespół domu nr 6 z lat 1909-1910 r.;
- 5) czworak, ob. dom nr 3 po 1910 r.;
- 6) czworak, z ok. 1910 r.

#### **§ 15.**

Dla obiektów wymienionych w § 13 ust. 2 oraz w § 14 ust. 2 uchwały, ustala się ochronę poprzez:

- 1) zachowanie wyglądu architektonicznego budynków o wartości historyczno-kulturowej w zakresie gabarytu, kształtu, wystroju i kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych;
- 2) w przypadku zmian wtórnych, dążenie do odtworzenia historycznego wyglądu;
- 3) nakaz uzyskania pozwolenia Powiatowego Konserwatora Zabytków na wszelkie prace remontowe, budowlane, konserwatorskie przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków, a także na prace porządkowe w parku i wycinkę drzew;
- 4) nakaz uzyskania pozytywnej opinii Powiatowego Konserwatora Zabytków na prowadzenie wszelkich prac przy obiektach ujętych w ewidencji zabytków.

#### **§ 16.**

1. Ustala się strefy wyznaczone na rysunku planu:

- 1) archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej,
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej.

2. W granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia na badania archeologiczne przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

3. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz stosowania jako pokrycia dachu blachodachówki;
- 2) zakaz wprowadzania portyków kolumnowych;

- 3) maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,5 m;
- 4) zakaz budowy wolnostojących nośników reklamowych oraz wież i masztów telekomunikacyjnych.

#### **§ 17.**

Dla prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu w obrębie działki budowlanej, na której zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków oraz ujęty w ewidencji zabytków, ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych i nakaz uzyskania pozwolenia na badania archeologiczne przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

#### **§ 18.**

Ustala się nakaz przeprowadzenia rozpoznawczych badań powierzchniowo-sondażowych w przypadku prowadzenia inwestycji związanych z budową dróg i zabudową wieloprzestrzenną oraz nakaz uzyskania pozwolenia na badania archeologiczne, w którym zostanie określony zakres niezbędnych badań archeologicznych.

### **Rozdział 5.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### **§ 19.**

Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów;
- 2) minimalną szerokość frontu działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów;
- 3) usytuowanie wydzielanych działek krótszym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki;
- 4) kąt położenia działki względem pasa drogowego od 80° do 90°.

### **Rozdział 6.**

#### **Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§ 20.**

1. Ustala się prowadzenie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, w ich liniach rozgraniczających.

2. Jeżeli w wyniku zastosowanych rozwiązań technicznych nie można zlokalizować sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się ich sytuowanie na pozostałych terenach.

#### **§ 21.**

Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej.

## § 22.

Ustala się dopuszczenie wydzielenia działek o powierzchni do 100 m<sup>2</sup> pod obiekty infrastruktury technicznej, i sytuowanie ich tak, aby były dostępne z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 23.

1. Do czasu skablowania lub likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV i WN 110 kV ustala się strefę techniczną o szerokości 7,5 m od osi linii dla linii SN 15 kV oraz 20,0 m licząc od skrajnego przewodu dla linii WN 110 kV.

2. Dla strefy technicznej, o której mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

3. Przy zagospodarowaniu strefy, o której mowa w ust. 1, w sposób nieokreślony w ust. 2 należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii średniego i wysokiego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 24.

Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
  - b) dopuszczenie zaopatrzenia nowych obiektów z indywidualnych ujęć wody do czasu budowy sieci wodociągowej,
  - c) przy budowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi przeciwpożarowe, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
  - a) odprowadzanie do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) dopuszczenie dla nowych obiektów stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu budowy sieci kanalizacyjnej;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni nieutwardzonych do gruntu w miejscu ich powstawania, w granicy własnej nieruchomości, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem,
  - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i parkingów zapewniające oczyszczenie ścieków oraz w szczególności separację związków ropopochodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) odprowadzanie do gminnej kanalizacji deszczowej po jej realizacji;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Swarzędz oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło zaopatrzenie z indywidualnych źródeł wykorzystujących paliwa nisko emisyjne;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz zaopatrzenie z sieci gazowej po jej rozbudowie bądź ze źródeł indywidualnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:



- a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, po rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
- b) budowę nowych stacji transformatorowych SN/nN na wydzielonych działkach zgodnie z ustaleniami § 22.
- c) prowadzenie nowo projektowanych sieci jako podziemnych za wyjątkiem przyłączy tymczasowych,
- d) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych w odległości do 1,5 m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych.

## **Rozdział 7. Zasady budowy systemów komunikacji**

### **§ 25.**

1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych, oznaczone następującymi symbolami:

- 1) KDZ – drogi publiczne klasy Z;
- 2) KDD – drogi publiczne klasy D.

2. Jako uzupełniającą sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.

3. Ustala się dopuszczenie budowy dojazdów i dojazdów, dróg osiedlowych i dróg zakładowych o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.

### **§ 26.**

1. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, poprzez drogę powiatową nr 2408P oznaczoną symbolem KDZ1.

### **§ 27.**

Ustala się dopuszczenie lokalizacji szlaków i ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**

### **§ 28.**

Dla terenu MN1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe jako wbudowane w zabudowę mieszkaniową;
- 3) zakaz lokalizacji usług, których uciążliwość może powodować, poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 10,0 m,

- c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 40°,
  - d) zakaz stosowania sidingu z tworzyw sztucznych, jako materiału wykończeniowego elewacji;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych na 6,0 m,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,2,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 50%,
  - d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 1400 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalny front nowo wydzielonej działki na 20,0 m;
- 6) dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz budowy nowych;
- 7) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez 1 zjazd z drogi publicznej, z uwzględnieniem ust. 2;
- 8) budowę w granicach działki, co najmniej 2 miejsc parkingowych na 1 lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu oraz dodatkowo 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 1.

## § 29.

Dla terenu MW1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszczenie utrzymania i remontu budynków gospodarczych z jednoczesnym zakazem rozbudowy i budowy nowych;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zwymiarowane na rysunku planu,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,2,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
  - d) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 5000 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalny front nowo wydzielonej działki na 25,0 m;
  - f) wysokość ogrodzeń do 1,5 m,
  - g) budowę miejsc gromadzenia odpadów komunalnych w wydzielonych pomieszczeniach w budynkach bądź wolnostojących, zadaszonych obiektach zlokalizowanych w obrębie terenu, o nieprzepuszczalnej posadzce, wysokości do 3,5 m, osłoniętych roślinnością w postaci żywopłotu lub pnączy,
  - h) budowę infrastruktury towarzyszącej w postaci:
    - małej architektury (ławek, śmietników, latarni itp.),
    - placów zabaw dla dzieci o łącznej powierzchni liczonej według wskaźnika 1 m<sup>2</sup> placu na 2 lokale mieszkalne, jednak nie mniej niż 50 m<sup>2</sup>,
    - elementów komunikacji pieszej i jezdnej;

- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
  - c) zakaz stosowania sidingu z tworzyw sztucznych, jako materiału wykończeniowego elewacji,
  - d) w przypadku zachowania obecnej liczby kondygnacji dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do 15°,
  - e) w przypadku budowy 3 kondygnacji dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od 30° do 40°,
- 6) obsługę komunikacyjną poprzez nie więcej niż 3 zjazdy z drogi KDZ1 oraz poprzez drogi osiedlowe;
- 7) budowę w granicach działki miejsc parkingowych, wyliczonych według następujących wskaźników:
- a) co najmniej 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny,
  - b) co najmniej 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 1.

### **§ 30.**

Dla terenu RM1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa zagrodowa;
- 2) dopuszczenie sytuowania usług agroturystycznych wbudowanych w budynki zabudowy zagrodowej;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 10,0 m,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 40°,
  - d) zakaz stosowania sidingu z tworzyw sztucznych, jako materiału wykończeniowego elewacji;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych na 6,0 m,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,1,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 90%,
  - d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 37000 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalny front nowo wydzielonej działki na 100,0 m;
- 5) dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz budowy nowych;
- 6) obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy z drogi publicznej KDD5;
- 7) budowę w granicach działki, co najmniej 2 miejsc parkingowych na 1 lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu.

### § 31.

Dla terenów U/MN1, U/MN2, U/MN3, U/MN4, U/MN5, U/MN6 ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usług nieuciążliwych i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zakaz lokalizacji usług, których uciążliwość może powodować poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy ustalonymi w niniejszym paragrafie;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 10,0 m,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 40°,
  - d) zakaz stosowania sidingu z tworzyw sztucznych, jako materiału wykończeniowego elewacji;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy zwymiarowaną na rysunku planu,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,4,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
  - d) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 900 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalny front nowo wydzielonej działki na 18,0 m;
- 6) dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz budowy nowych;
- 7) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek:
  - a) dla terenu U/MN1 poprzez 1 zjazd z drogi publicznej klasy Z,
  - b) dla terenu U/MN2, U/MN4 poprzez 1 zjazd z drogi publicznej klasy Z lub D lub KDW,
  - c) dla terenu U/MN3, U/MN5, U/MN6 poprzez 1 zjazd z drogi publicznej klasy D lub KDW;
- 8) budowę w granicach działki miejsc parkingowych, wyliczonych według następujących wskaźników:
  - a) co najmniej 2 miejsc parkingowych na 1 lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu,
  - b) co najmniej 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu, jednak nie mniej niż 1,
  - c) co najmniej 1 miejsce na 5 miejsc konsumpcyjnych w obiektach usług gastronomii jednak nie mniej niż 3,
  - d) co najmniej 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych, jednak nie mniej niż 3.

### § 32.

Dla terenu UT1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego;

- 2) przeznaczenie uzupełniające – 1 lokal mieszkalny;
- 3) zakaz lokalizacji usług, których uciążliwość może powodować, poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy, zwymiarowaną na rysunku planu,
  - b) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 2500 m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,2,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 70%,
  - e) minimalny front nowo wydzielonej działki na 20,0 m;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) zachowanie obiektów, o których mowa w § 13 uchwały;
  - b) dopuszczenie utrzymania i remontu istniejącej zabudowy innej niż wymieniona w § 13 uchwały;
  - c) zachowanie obecnej liczby kondygnacji budynku,
  - d) zachowanie obecnej wysokości budynku,
  - e) zachowanie obecnej geometrii dachu budynku i nachylenia połaci dachowych,
  - f) zakaz stosowania sidingu z tworzyw sztucznych, jako materiału wykończeniowego elewacji;
- 6) dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz budowy nowych;
- 7) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez 1 zjazd z drogi publicznej bądź poprzez teren UR1;
- 8) budowę w granicach działki, co najmniej 2 miejsc parkingowych na 1 lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu oraz dodatkowo 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 1.

### **§ 33.**

Dla terenu UO1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług oświaty;
- 2) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zwymiarowane na rysunku planu,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,2,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej na minimum 60%,
  - d) minimalną powierzchnię działki na 2000 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalny front nowo wydzielonej działki na 30,0 m;
  - f) wysokość ogrodzeń do 1,5 m,
  - g) budowę infrastruktury towarzyszącej jak mała architektura, place zabaw, urządzenia sportowe;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokości zabudowy do 10,0 m,
  - c) dowolną geometrię dachu i dowolny kąt nachylenia połaci dachowych,
  - d) zakaz stosowania sidingu z tworzyw sztucznych, jako materiału wykończeniowego elewacji;
- 4) budowę w granicach działki co najmniej 1 miejsca parkingowego na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 3;
- 5) obsługę komunikacyjną poprzez jeden zjazd z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD1.

### **§ 34.**

Dla terenu UK1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług kultu;
- 2) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,4,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
  - d) minimalny front nowo wydzielonej działki na 25,0 m;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy,
  - b) zachowanie obecnej liczby kondygnacji budynku,
  - c) zachowanie obecnej geometrii dachu budynku i nachylenia połaci dachowych,
  - d) zakaz stosowania sidingu z tworzyw sztucznych, jako materiału wykończeniowego elewacji;
- 4) dopuszczenie budowy infrastruktury towarzyszącej jak parkingi, urządzenia komunikacji kołowej i pieszej;
- 5) obsługę komunikacyjną poprzez nie więcej niż dwa zjazdy z drogi KDD2;
- 6) budowę w granicach działki co najmniej 1 miejsca parkingowego na 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków, lecz nie mniej niż 3;

### **§ 35.**

Dla terenu US1, US2, US4 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny sportu i rekreacji;
- 2) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 10000 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,1,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 90 %, z uwzględnieniem lit. d,
  - d) w przypadku budowy boisk ze sztuczną nawierzchnią, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na minimum 50 %;
  - e) minimalny front nowo wydzielonej działki na 50,0 m;

- f) budowę infrastruktury towarzyszącej w postaci:
- dróg wewnętrznych oraz komunikacji pieszej,
  - elementów małej architektury;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i budowli sportowych:
- a) dopuszczenie budowy boisk, kortów, trybun, itp., oraz urządzeń im towarzyszących oraz wiat i altan,
  - b) zakaz budowy budynków rekreacji indywidualnej,
  - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - d) wysokość zabudowy do 12,0 m,
  - e) dowolną geometrię dachu i nachylenie połaci dachowych od 30° do 45°,
  - f) zakaz stosowania sidingu z tworzyw sztucznych, jako materiału wykończeniowego elewacji,
  - g) budowę miejsc gromadzenia odpadów komunalnych w wydzielonych pomieszczeniach w budynkach bądź wolnostojących, zadaszonych obiektach, o nieprzepuszczalnej posadzce i wysokości do 3,5 m;
- 4) wzdłuż terenów WS utworzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 5,0 m z każdej strony, w którym nakazuje się zachowanie zieleni naturalnej;
- 5) budowę w granicach działki co najmniej 1 miejsca parkingowego na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków, lecz nie mniej niż 3;
- 6) obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy z dróg wewnętrznych.

### § 36.

Dla terenu US3, US5, US6 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny sportu i rekreacji;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 10000 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 90 %, z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) w przypadku budowy boisk ze sztuczną nawierzchnią, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na minimum 50 %;
- 5) wzdłuż terenów WS utworzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 5,0 m z każdej strony, w którym nakazuje się zachowanie zieleni naturalnej;
- 6) budowę infrastruktury towarzyszącej w postaci:
  - a) dróg wewnętrznych oraz komunikacji pieszej,
  - b) elementów małej architektury;
- 7) dopuszczenie budowy infrastruktury technicznej, boisk, kortów, trybun, itp., oraz urządzeń im towarzyszących oraz wiat i altan;
- 8) budowę w granicach działki co najmniej 5 miejsc parkingowych;
- 9) obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy z dróg wewnętrznych.

### § 37.

Dla terenu UR1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług rolnictwa;
- 2) zakaz budowy nowej zabudowy;
- 3) dopuszczenie zmiany funkcji budynków na funkcję usług nieuciążliwych w tym handlu i gastronomi oraz zamieszkania zbiorowego;
- 4) zakaz lokalizowania przedsięwzięć, których uciążliwość może powodować, poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) dopuszczenie budowy dróg zakładowych, urządzeń komunikacji, dojazdów i dojazdów, ścieżek rowerowych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
  - c) w przypadku zachowania obecnej liczby kondygnacji dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do 45°,
  - d) w przypadku budowy 3 kondygnacji dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od 30° do 45°,
- 8) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,5,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30 %,
  - d) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 2000 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalny front nowo wydzielonej działki na 25,0 m,
- 9) obsługę komunikacyjną poprzez 1 zjazd z drogi KDZ1, KDD3, KDW6 oraz poprzez drogi zakładowe;
- 10) budowę w granicach działki miejsc parkingowych, wyliczonych według następujących wskaźników:
  - a) co najmniej 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu, jednak nie mniej niż 2,
  - b) co najmniej 1 miejsce na 5 miejsc konsumpcyjnych w obiektach usług gastronomii jednak nie mniej niż 3,
  - c) co najmniej 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych, jednak nie mniej niż 1.

### **§ 38.**

1. Dla terenu R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17, R18 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolne;
- 2) zakaz budowy budynków, za wyjątkiem obiektów określonych w § 22 uchwały.



3) wzdłuż terenów WS utworzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 5,0 m z każdej strony, w którym nakazuje się zachowanie zieleni naturalnej.

2. Dla terenu R17 oraz R18 ustala się dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych takich jak pomosty, przystanie, itp., zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 39.**

Dla terenu ZP1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej;
- 2) zakaz budowy budynków za wyjątkiem obiektów określonych § 22 uchwały;
- 3) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury towarzyszącej, jak urządzenia sportowe, mała architektura, urządzenia komunikacji pieszej i rowerowej;
- 4) zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych za wyjątkiem ścieżek rowerowych, o których mowa w pkt 3;
- 5) obsługę komunikacyjną poprzez nie więcej niż dwa zjazdy z drogi KDZ1 bądź poprzez teren UR1.

### **§ 40.**

1. Dla terenu Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z10, Z11 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) zakaz budowy budynków za wyjątkiem obiektów określonych w § 22 uchwały;
- 3) zachowanie obszarów w stanie naturalnym, z dopuszczeniem uzupełniania układu drzew i krzewów;
- 4) zakaz grodzenia.

2. Dla terenu Z3 oraz Z5 ustala się dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych takich jak pomosty, itp., zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu Z4 ustala się dopuszczenie:

- 1) obsługi komunikacyjnej terenu RM1;
- 2) zmiany przeznaczenia na teren drogi publicznej klasy Z.

4. Dla terenu Z11 ustala się dopuszczenie budowy, rozbudowy i remontu budowli hydrotechnicznych oraz infrastruktury technicznej.

### **§ 41.**

Dla terenu ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny lasów;
- 2) zakaz budowy budynków i budowli nie związanych z gospodarką leśną;
- 3) zakaz grodzenia, za wyjątkiem ogrodzeń ażurowych związanych z gospodarką leśną.

### **§ 42.**

1. Dla terenu WS1, WS2, WS5, WS6, WS7 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

- 2) zakaz zmiany linii brzegowej, za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych oraz realizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) w przypadku budowy obiektów o których mowa w pkt 2 należy stosować rozwiązania zapewniające zachowanie ciągłości cieku.

#### **§ 43.**

1. Dla terenów WS3, WS4, WS8 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zakaz zmiany linii brzegowej, za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych oraz realizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z gospodarką wodną, komunikacją oraz infrastrukturą techniczną, z uwzględnieniem pkt 4.
- 4) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych takich jak pomosty, przystanie, kąpieliska, itp., zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla terenu WS8 ustala się dopuszczenie budowy, rozbudowy i remontu budowli hydrotechnicznych oraz infrastruktury technicznej.

#### **§ 44.**

Dla terenów KDZ1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy Z;
- 2) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających.

#### **§ 45.**

1. Dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5 ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych klasy D.

2. Dla terenu KDD1 ustala się szerokość, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) częściowo w istniejących granicach z lokalnym poszerzeniem w miejscu skrzyżowania z drogą KDZ1;
- 2) częściowo w liniach rozgraniczających na 10,0 m;
- 3) częściowo w liniach rozgraniczających na 12,0 m.

3. Dla terenu KDD2 ustala się szerokość zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenu KDD3 ustala się szerokość na 10,0 m z lokalnym poszerzeniem wymiarowanym na rysunku planu.

5. Dla terenu KDD4 ustala się szerokość na 15,0 m.

6. Dla terenu KDD5 ustala się szerokość w istniejących granicach z lokalnym poszerzeniem w miejscu skrzyżowania z drogą KDZ1.

#### **§ 46.**

1. Dla terenów KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8 i KDW9 ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) minimalną szerokość jezdni na 5,0 m.

2. Dla terenów KDW1, KDW4, KDW5 ustala się szerokość w istniejących liniach rozgraniczających.

3. Dla terenu KDW2 ustala się szerokość w istniejących granicach z lokalnym poszerzeniem w miejscu skrzyżowania z drogą KDZ1.

4. Dla terenu KDW3 ustala się szerokość w istniejących granicach z lokalnym poszerzeniem w miejscu skrzyżowania z drogą KDD5.

5. Dla terenów KDW6, KDW7, KDW8 ustala się szerokość na 10,0 m.

6. Dla terenu KDW9 ustala się szerokość na 10,0 m z lokalnym poszerzeniem w miejscu skrzyżowania z drogą KDD1.

7. Dla terenów KDW7, KDW8 ustala się zastosować rozwiązania zapewniające zachowanie ciągłości cieków znajdujących się na terenach oznaczonych symbolami WS.

#### **§ 47.**

Dla terenu KS1 ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny komunikacji;
- 2) dopuszczenie budowy wiat przystankowych;
- 3) obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy z drogi KDZ1 oraz KDW2.

#### **§ 48.**

Dla terenu WZ1 ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny infrastruktury technicznej wodociągowej;
- 2) dopuszczenie utrzymania, remontu i przebudowy istniejących urządzeń.

#### **§ 49.**

Dla terenu IT1 ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny infrastruktury technicznej kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszczenie utrzymania, remontu i przebudowy istniejących urządzeń.

#### **§ 50.**

Dla terenu UW1 ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny budowli hydrotechnicznych;
- 2) dopuszczenie remontu, przebudowy i budowy budowli hydrotechnicznych.

### **Rozdział 9. Przepisy końcowe**

#### **§ 51.**

Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego, dla terenów oznaczonych symbolami MN, MW, RM, U/MN, UT, US, UR, UO, UK, R, ZP, Z, ZL, WS, KDZ, KDD, KDW, KS, WZ, IT, UW w wysokości 30 %.

## **§ 52.**

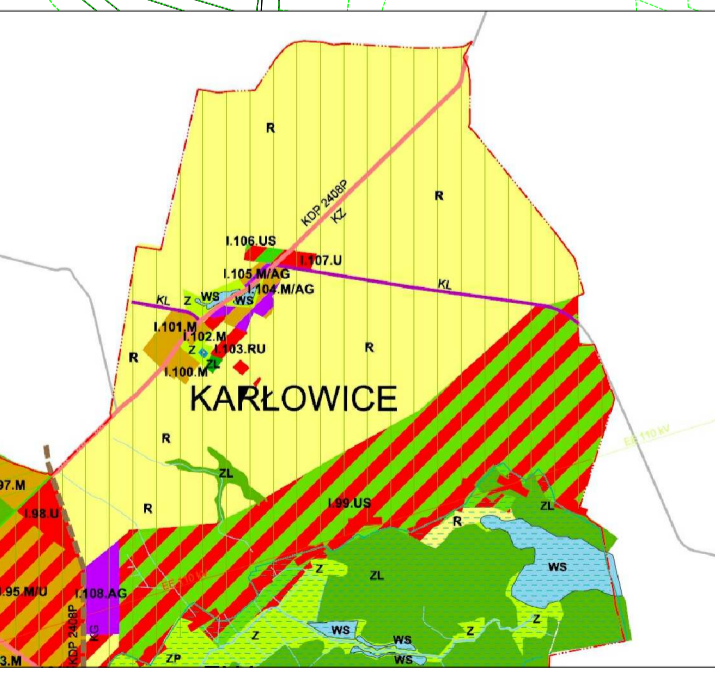
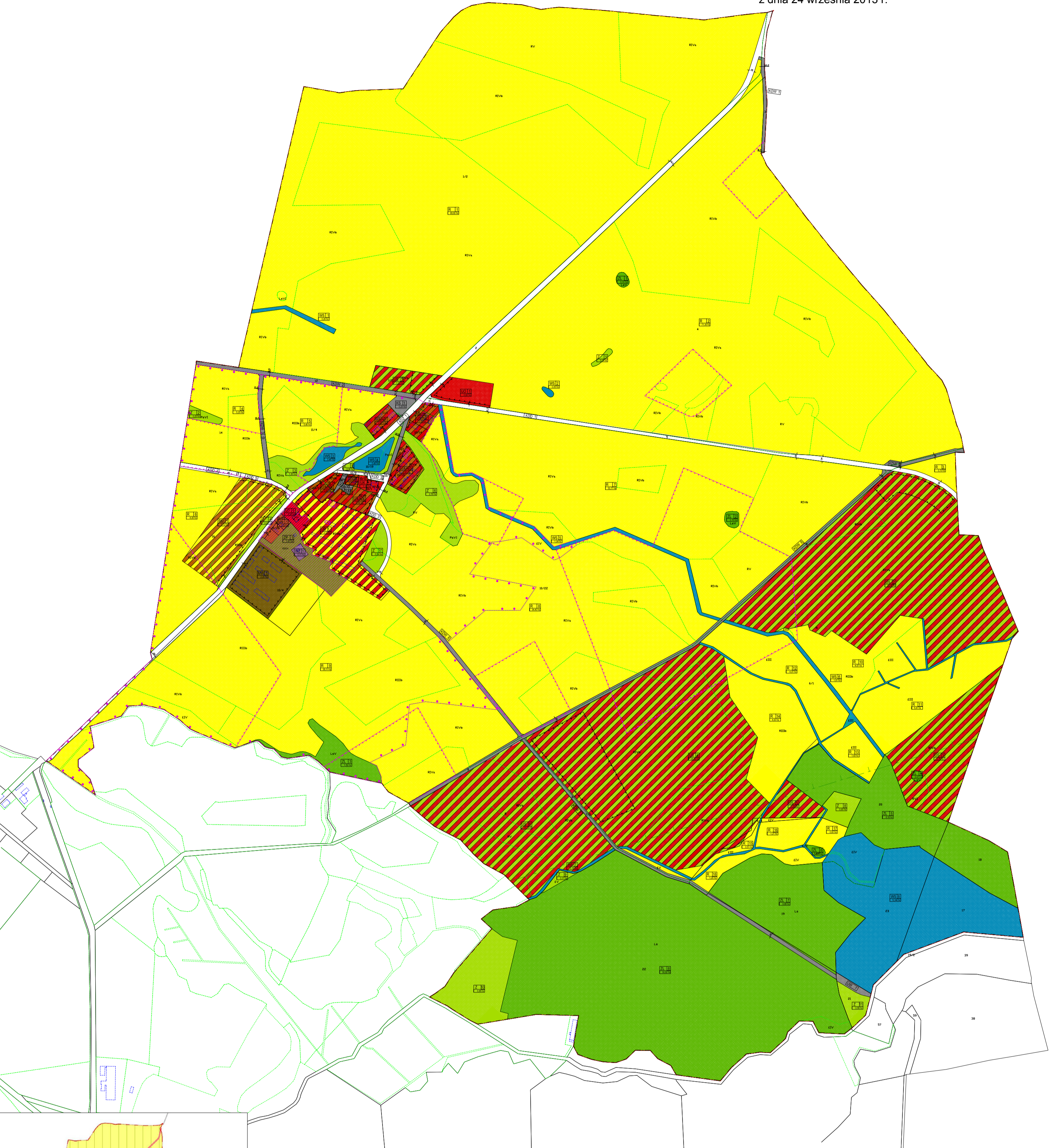
Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy, z zakazem utrwalania ich tymczasowego użytkowania oraz zakazem lokalizacji obiektów budowlanych związanych z tymczasowym użytkowaniem.

## **§ 53.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

## **§ 54.**

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



- OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
  - GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
  - GRANICA ARCHEOLOGICZNEJ STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
  - WYMIAROWANIE
  - SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU
  - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELODZINNEJ
  - RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

- UMNY TERENY ZABUDOWY USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UT TERENY ZABUDOWY USŁUG ZAKWATEROWANIA TURYSTYCZNEGO I REKREACYJNEGO
- UO TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY
- UK TERENY ZABUDOWY USŁUG KULTU
- US TERENY SPORTU I REKREACJI
- UR TERENY ZABUDOWY USŁUG ROLNICTWA
- R TERENY ROLNE
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- Z TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- ZL TERENY LASÓW
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- KDW TERENY DRÓG WĘWNETRZNYCH
- KS TERENY KOMUNIKACJI
- WZ TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WODOCIĄGOWEJ
- IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ KANALIZACJI SANITARNEJ
- UW TERENY URZĄDZEŃ WODNYCH
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D
- KDW TERENY DRÓG WĘWNETRZNYCH
- KS TERENY KOMUNIKACJI
- WZ TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WODOCIĄGOWEJ
- IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ KANALIZACJI SANITARNEJ
- UW TERENY URZĄDZEŃ WODNYCH
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY Z

- OZNACZENIA NIEBĘDĄCE USTALENIAMI ZMIANY PLANU:**
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
  - GRANICA ADMINISTRACYJNA SOŁECTWA
  - ORIENTACYJNA POWIERZCHNIA TERENU
  - 0,50 ha
  - GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO PUSZCZA ZIELONKA
  - OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
  - OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr ... Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia ...

Uchwała ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr ... poz. ... z dnia ...

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU KARŁOWICE**

RYSUNEK PLANU SKALA 1:2000

50 100 200 300

Opracowanie:  
 Stanisław Grzegorz Korpany &  
 Urbs projekt s.c.  
 Krzysztof Grzebyk, Konrad Janowski  
 ul. Mennicza 79/81A, 121  
 62-202 Wieleńsko  
 tel/fax (022) 839 09 35, skun@urbs.pl

opracował zespół w składzie:  
 arch. Stanisław Korpany - główny projektant  
 nr rej. Lzby Urbanistów WA 086  
 arch. Krzysztof Grzebyk  
 arch. kraj. Konrad Janowski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVI/432/2013  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 24 września 2013 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Karłowice został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 21.03.2013 r. do 12.04.2013 r. W dniu 09.04.2013 r. odbyła się dyskusja publiczna.

Zgodnie z art. 17 pkt. 10 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) uwagi były przyjmowane do dnia 30.04.2013 r. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Karłowice został wyłożony ponownie do publicznego wglądu w terminie od 04.07.2013 r. do 25.07.2013 r. W dniu 16.07.2013 r. odbyła się dyskusja publiczna, na której stawili się jedynie przedstawiciele Urzędu oraz projektant planu.

Zgodnie z art. 17 pkt. 10 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) uwagi były przyjmowane do dnia 09.08.2013 r. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

W związku z powyższym Rada Miejska w Swarzędzu nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o którym mowa w art. 20 ww. Ustawy.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

**§ 1.**

Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, ze zmianami) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

**§ 2.**

Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz stanowią zadania własne gminy, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami).

**§ 3.**

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

- 1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r., poz. 1059) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:
  - planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
  - planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
  - finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy, natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;
- 2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, ze zmianami) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

#### **§ 4.**

1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 ze zmianami), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 907).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Swarzędzu.

#### **§ 5.**

Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. poprzez dotacje, pożyczki preferencyjne, kredyty, fundusze Unii Europejskiej, inne środki zewnętrzne,
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno- prywatnego.

#### **§ 6.**

Wykonanie finansowania inwestycji, o których mowa w § 2, powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.



## **Uzasadnienie**

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Karłowice ma na celu kształtowanie i realizację polityki przestrzennej władz miasta i gminy.

Ustalenia planu miejscowego są zgodne z polityką przestrzenną dla tego terenu, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 r.).

Teren wsi Karłowice cechuje wysoki kapitał przyrodniczy i stosunkowo wysoki procent gleb rolniczych o najwyższej jakości, a sposób jego zagospodarowania determinują walory krajobrazowe, spotykane jedynie w północnej części gminy Swarzędz.

Uchwalenie planu ma na celu umożliwienie i ułatwienie procesu budowlanego przy jednoczesnym kształtowaniu ładu przestrzennego w dbałości o ochronę środowiska i przyrody z uwzględnieniem uwarunkowań określonych w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dzięki tym działaniom zrealizowane zostaną podstawowe zadania własne gminy w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na tym obszarze, odpowiadające jej aktualnym potrzebom.