

**UCHWAŁA NR LXIII/572/2014
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 30 września 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu
Karłowice (pow. ca. 482 ha)**

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 oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Swarzędzu nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.

Uchwała 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;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony 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 budynki, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy, itp.;
- 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 całkowitej budynku 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 poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 9) usługach agroturystycznych – należy przez to rozumieć usługi turystyki prowadzone w ścisłym związku z prowadzona na działce lub terenie 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 przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;
 - 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;
 - 12) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
 - 13) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej.

§ 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 o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 zasad 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 kultury fizycznej, 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;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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: KDZ1, KDD1-KDD5;
- 2) tereny kultury fizycznej, sportu i rekreacji, oznaczone symbolami US1-US6.

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.

1. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy;
- 2) zakaz budowy nośników reklamowych na terenach US1-US6 oraz UO1;
- 3) dopuszczenie sytuowania tablic informacyjnych o powierzchni do 4,0 m² i wysokości do 4,0 m na terenach Z3, Z5, US2 i US4;
- 4) zakaz budowy elektrowni wiatrowych;
- 5) zakaz budowy tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem terenu UR1 i US1-US6;
- 6) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych przęsł prefabrykowanych;
- 7) zakaz stosowania paneli okładzinowych z tworzywa sztucznego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

2. Ustala się dla nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów;
- 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów;
- 3) usytuowanie wydzielanych działek budowlanych 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 budowlanej względem pasa drogowego od 80° do 90°.

3. Dopuszcza się podział działek na mniejsze niż określają to ustalenia szczegółowe planu w celu: powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji istniejących granic działek, regulacji prawa własności oraz wydzielenia terenów pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy oraz infrastrukturę techniczną.

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) zakaz lokalizowania przedsięwzięć, których uciążliwość może powodować, poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 4) odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym.

§ 11.

W zakresie ochrony przyrody ustala się uwzględnic 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, 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, 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 rejestru zabytków, 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, 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 właściwego 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 właściwego 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 wolno stojących 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 za badania archeologiczne, w którym zostanie określony zakres niezbędnych badań archeologicznych.

Rozdział 5.

Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 19.

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.

§ 20.

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

§ 21.

Ustala się dopuszczenie wydzielenia działek o powierzchni do 100 m² pod obiekty infrastruktury technicznej, i sytuowanie ich tak, aby były dostępne z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22.

1. Ustala się strefę techniczną napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV o szerokości 20,0 m licząc od skrajnego przewodu, w której obowiązuje zakaz sytuowania:

- 1) budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) nasadzeń zieleni wysokiej.

2. Ustala się strefę techniczną napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV o szerokości 5,0 m licząc od osi linii, w której obowiązuje zakaz sytuowania:

- 1) budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) nasadzeń zieleni wysokiej.

3. Przy zagospodarowaniu stref, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 w sposób nieokreślony w w/w ustępach, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W przypadku skablowania lub likwidacji linii, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 ustala się likwidację strefy.

§ 23.

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 zaopatrzenie 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 § 21,
 - 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 6. Zasady budowy systemów komunikacji

§ 24.

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

- 1) KDZ1 – drogi publiczne klasy Z;
- 2) KDD1-KDD5 – drogi publiczne klasy D.

2. Jako uzupełniającą sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW1-KDW9.

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

§ 25.

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

Rozdział 7. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 26.

Budowę sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 40 m², obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, dojeżdż i dojazdów do budynków i działek budowlanych, szlaków i ścieżek rowerowych, traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją na wszystkich terenach, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu.

§ 27.

1. Ustala się dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej funkcji, liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu, nachylenia połaci, w istniejącej linii zabudowy z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 28.

Dla terenu MN1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie budowy budynku bezpośrednio przy granicy działki w przypadku gdy na sąsiedniej działce istnieje tak usytuowany budynek,
 - b) dla budowy budynku bezpośrednio przy granicy działki, o której mowa w lit. a, zachowanie poziomego okapu i kalenicy jak w budynku na działce sąsiedniej, z dopuszczeniem zmiany tych poziomów o 0,5 m,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zwymiarowane na rysunku planu,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy na maksimum 0,35,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej na minimum 50%,
 - f) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na minimum 1400 m²,
 - g) front nowo wydzielonej działki budowlanej na minimum 20,0 m;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dopuszczenie budowy 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 40°;
- 6) w obrębie terenu objętego inwestycją, co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu oraz dodatkowo 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 1;
- 7) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez jeden zjazd z drogi KDZ1.

§ 29.

Dla terenu MW1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 2) dopuszczenie utrzymania i remontu budynków gospodarczych z jednoczesnym zakazem rozbudowy i budowy nowych;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zwymiarowane na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy na maksimum 0,35,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej na minimum 30%,
 - d) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na minimum 5000 m²,
 - e) front nowo wydzielonej działki budowlanej na minimum 25,0 m,
 - f) wysokość ogrodzeń do 1,5 m,
 - g) budowę miejsc gromadzenia odpadów stałych w wydzielonych pomieszczeniach w budynkach bądź wolno stojących, zadaszonych obiektach zlokalizowanych w obrębie terenu, o nieprzepuszczalnej posadzce, wysokości do 3,5 m, osłoniętych roślinnością w postaci żywopłotu lub pnączy,
 - h) budowę placów zabaw dla dzieci o łącznej powierzchni liczonej według wskaźnika 1 m² placu na 2 lokale mieszkalne, jednak nie mniej niż 50 m²;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) zakaz budowy kondygnacji podziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - d) w przypadku zachowania obecnej liczby kondygnacji dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do 15°,
 - e) w przypadku budowy 3 kondygnacji dachy dwuspadowe o nachyleniu 40°;
- 5) w obrębie terenu objętego inwestycją, miejsca parkingowe, wyliczone według następujących wskaźników:
 - a) co najmniej 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny,
 - b) co najmniej 1 miejsce na 60 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 1;
- 6) obsługę komunikacyjną poprzez nie więcej niż trzy zjazdy z drogi KDZ1 oraz poprzez drogi osiedlowe.

§ 30.

Dla terenu RM1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszczenie sytuowania usług agroturystycznych wbudowanych w budynki zabudowy zagrodowej;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zwymiarowane na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy na maksimum 0,1,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej na minimum 60%,
 - d) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na minimum 37000 m²,
 - e) front nowo wydzielonej działki budowlanej na minimum 100,0 m;

- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) zakaz budowy kondygnacji podziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 10,0 m,
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 40°;
 - e) dla budynków mieszkalnych powierzchnię zabudowy nie większą niż 250 m²;
- 5) w obrębie terenu objętego inwestycją, co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu oraz minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal agroturystyczny;
- 6) obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy z drogi KDD5.

§ 31.

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

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy, zwymiarowane na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy na maksimum 0,4,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej na minimum 40%,
 - d) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na minimum 900 m²,
 - e) front nowo wydzielonej działki budowlanej na minimum 18,0 m;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) zakaz budowy kondygnacji podziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 40°;
- 4) w obrębie terenu objętego inwestycją, miejsca parkingowe, wyliczone według następujących wskaźników:
 - a) co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu,
 - b) co najmniej 1 miejsce na 60 m² 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 m² powierzchni użytkowej usług innych, jednak nie mniej niż 3;
- 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek:
 - a) dla terenu U/MN1 poprzez jeden zjazd z drogi KDZ1,
 - b) dla terenu U/MN2 poprzez jeden zjazd z drogi KDZ1 lub poprzez zjazdy z KDD1, KDW4,
 - c) dla terenu U/MN3 poprzez zjazdy z drogi KDD2, KDW4,

- d) dla terenu U/MN4 poprzez jeden zjazd z drogi KDZ1 lub poprzez zjazdy z KDD2, KDW5,
- e) dla terenu U/MN5 poprzez zjazdy z drogi KDD2, KDW5,
- f) dla terenu U/MN6 poprzez zjazdy z drogi KDD2, KDD3, KDW5.

§ 32.

Dla terenu UT1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usług zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – 1 lokal mieszkalny;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zwymiarowane na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy na maksimum 0,4,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej na minimuma 40%,
 - d) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na minimum 2500 m²,
 - e) front nowo wydzielonej działki budowlanej na minimum 40,0 m;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zachowanie obiektów, o których mowa w § 13 ust. 2 pkt 1 uchwały,
 - b) dopuszczenie utrzymania i remontu istniejącej zabudowy innej niż wymieniona w § 13 uchwały,
 - c) zachowanie obecnej liczby kondygnacji budynku,
 - d) zakaz budowy kondygnacji podziemnych,
 - e) zachowanie obecnej wysokości budynku,
 - f) zachowanie obecnej geometrii dachu budynku i nachylenia połaci dachowych;
- 5) w obrębie terenu objętego inwestycją, co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu oraz dodatkowo 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 1;
- 6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez jeden zjazd z drogi KDZ1 bądź poprzez teren UR1.

§ 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) wskaźnik intensywności zabudowy na maksimum 0,4,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej na minimum 40%,
 - d) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na minimum 2000 m²,
 - e) front nowo wydzielonej działki budowlanej na minimum 30,0 m,
 - f) wysokość ogrodzeń do 1,5 m;

- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) zakaz budowy kondygnacji podziemnych,
 - c) wysokości zabudowy do 10,0 m,
 - d) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachylenie połaci dachowych od 40° do 45°;
- 4) w obrębie terenu objętego inwestycją, co najmniej 1 miejsce parkingowe na 60 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 3;
- 5) obsługę komunikacyjną poprzez jeden zjazd z drogi KDD1.

§ 34.

Dla terenu UK1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług kultu;
- 2) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zwymiarowane na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy na maksimum 0,4,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej na minimum 30%,
 - d) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na minimum 1000 m²,
 - e) front nowo wydzielonej działki budowlanej na minimum 25,0 m;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zachowanie obecnej liczby kondygnacji budynku,
 - b) zakaz budowy kondygnacji podziemnych,
 - c) zachowanie obecnej geometrii dachu budynku i nachylenia połaci dachowych;
- 4) w obrębie terenu objętego inwestycją, co najmniej 1 miejsce parkingowe na 80 m² powierzchni użytkowej budynków, lecz nie mniej niż 3;
- 5) obsługę komunikacyjną poprzez nie więcej niż dwa zjazdy z drogi KDD2.

§ 35.

Dla terenu US1, US3, US4 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny kultury fizycznej, sportu i rekreacji;
- 2) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zwymiarowane na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy na maksimum 0,1,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej na minimum 90 %, z uwzględnieniem lit. e,
 - d) w przypadku budowy boisk ze sztuczną nawierzchnią, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na minimum 50 %,
 - e) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na minimum 10000 m²,
 - f) front nowo wydzielonej działki budowlanej na minimum 50,0 m;

- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, za wyjątkiem wiat i altan, o których mowa w pkt 4:
 - a) zakaz budowy budynków rekreacji indywidualnej,
 - b) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - c) na terenie US1 dopuszczenie budowy 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - e) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachylenie połaci dachowych od 30° do 45° bądź krzywiznowe,
 - f) budowę miejsc gromadzenia odpadów stałych w wydzielonych pomieszczeniach w budynkach bądź wolno stojących, zadaszonych obiektach, o nieprzepuszczalnej posadzce i wysokości do 3,5 m;
- 4) dopuszczenie budowy boisk, bieżni, kortów, pól golfowych, strzelnic sportowych, trybun, itp. oraz wiat i altan;
- 5) dla wiat i altan, o których mowa w pkt 4, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) obiekty o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokości zabudowy do 5,0 m,
 - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 40°;
- 6) wzdłuż terenów WS6 utworzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 5,0 m z każdej strony, w którym nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni naturalnej;
- 7) w obrębie terenu objętego inwestycją, co najmniej 1 miejsce parkingowe na 60 m² powierzchni użytkowej budynków, lecz nie mniej niż 3;
- 8) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek:
 - a) dla terenu US1 poprzez zjazdy z drogi KDW2,
 - b) dla terenu US3 poprzez zjazdy z drogi KDD1, KDW8,
 - c) dla terenu US4 poprzez zjazdy z drogi KDW7, KDW8.

§ 36.

Dla terenu US2, US5, US6 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny kultury fizycznej, sportu i rekreacji;
- 2) zakaz budowy obiektów budowlanych za wyjątkiem boisk, bieżni, kortów, pól golfowych, itp. oraz wiat i altan, a także obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zwymiarowane na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy na maksimum 0,05,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej na minimum na 90 %, z uwzględnieniem lit. e,
 - d) w przypadku budowy boisk ze sztuczną nawierzchnią, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na minimum 50 %,
 - e) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na minimum 10000 m²,
 - f) front nowo wydzielonej działki budowlanej na minimum 50,0 m;

- 4) dla wiat i altan, o których mowa w pkt 2, następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) obiekty o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokości zabudowy do 5,0 m,
 - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 40°;
- 5) wzdłuż terenów WS6 i WS7 utworzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5,0 m z każdej strony, w którym nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni naturalnej;
- 6) w obrębie terenu objętego inwestycją, co najmniej 1 miejsce parkingowe:
 - a) na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni zabudowy wiat i altan,
 - b) na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni boisk i kortów;
- 7) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek:
 - a) dla terenu US2, poprzez zjazdy z drogi KDD1, KDW9,
 - b) dla terenu US5, przez teren WS6 i US4 poprzez zjazdy z drogi KDW7, KDW8,
 - c) dla terenu US6, poprzez zjazdy z drogi KDW7, KDW8.

§ 37.

Dla terenu UR1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usług rolnictwa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 3) zakaz budowy nowej zabudowy;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy na maksimum 0,5,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej na minimum 30 %,
 - d) nowo wydzielonej powierzchni działki budowlanej na minimum 2000 m²,
 - e) front nowo wydzielonej działki budowlanej na minimum 25,0 m;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) zakaz budowy kondygnacji podziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - d) dachy dwuspadowe o nachyleniu 40°;
- 6) w obrębie terenu objętego inwestycją, miejsca parkingowe, wyliczonych według następujących wskaźników:
 - a) co najmniej 1 miejsce na 60 m² 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 m² powierzchni użytkowej usług innych, jednak nie mniej niż 1;

7) obsługę komunikacyjną poprzez:

- a) jeden zjazd z drogi KDZ1,
- b) zjazdy z drogi KDD3, KDW6,
- c) oraz poprzez drogi zakładowe.

§ 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 i obiektów budowlanych, za wyjątkiem dróg, mostów, przepustów oraz obiektów określonych w § 21 uchwały;
- 3) wzdłuż terenów WS1, WS2, WS5 i WS6 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, związanych z funkcjonowaniem terenu WS8.

§ 39.

Dla terenu ZP1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej;
- 2) zakaz budowy budynków za wyjątkiem obiektów określonych § 21 uchwały;
- 3) zachowanie obiektu, o którym mowa w § 13 ust. 2 pkt 2 uchwały;
- 4) 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 i obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów określonych w § 21 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 Z11 ustala się dopuszczenie budowy, przebudowy, 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.

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 dróg, mostów, przepustów oraz 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, przebudowy, rozbudowy i remontu budowli hydrotechnicznych oraz infrastruktury technicznej.

§ 44.

Dla terenów KDZ1 ustala się:

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

§ 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 zwymiarowanym 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 – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) minimalną szerokość jezdni na 5,0 m.

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

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 WS5, WS6 i WS7.

§ 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, przebudowy i remontu istniejących urządzeń;
- 3) obsługę komunikacyjną, przez teren ZP1 i UR1, poprzez zjazd na drogę KDZ1.

§ 49.

Dla terenu IT1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszczenie utrzymania, przebudowy i remont istniejących urządzeń;
- 3) obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy z drogi KDW5.

§ 50.

Dla terenu UW1 ustala się:

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

Rozdział 8. 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.

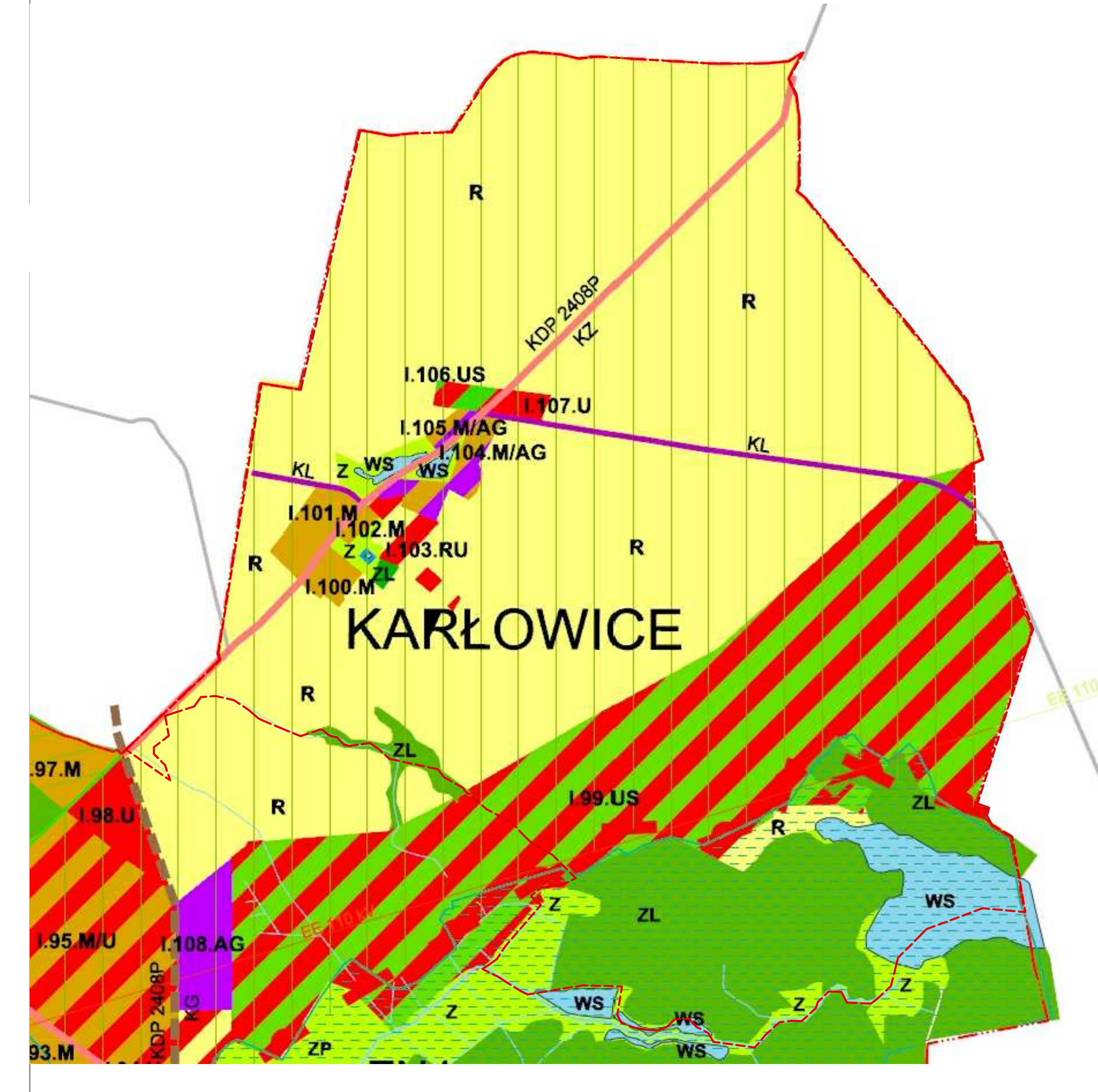
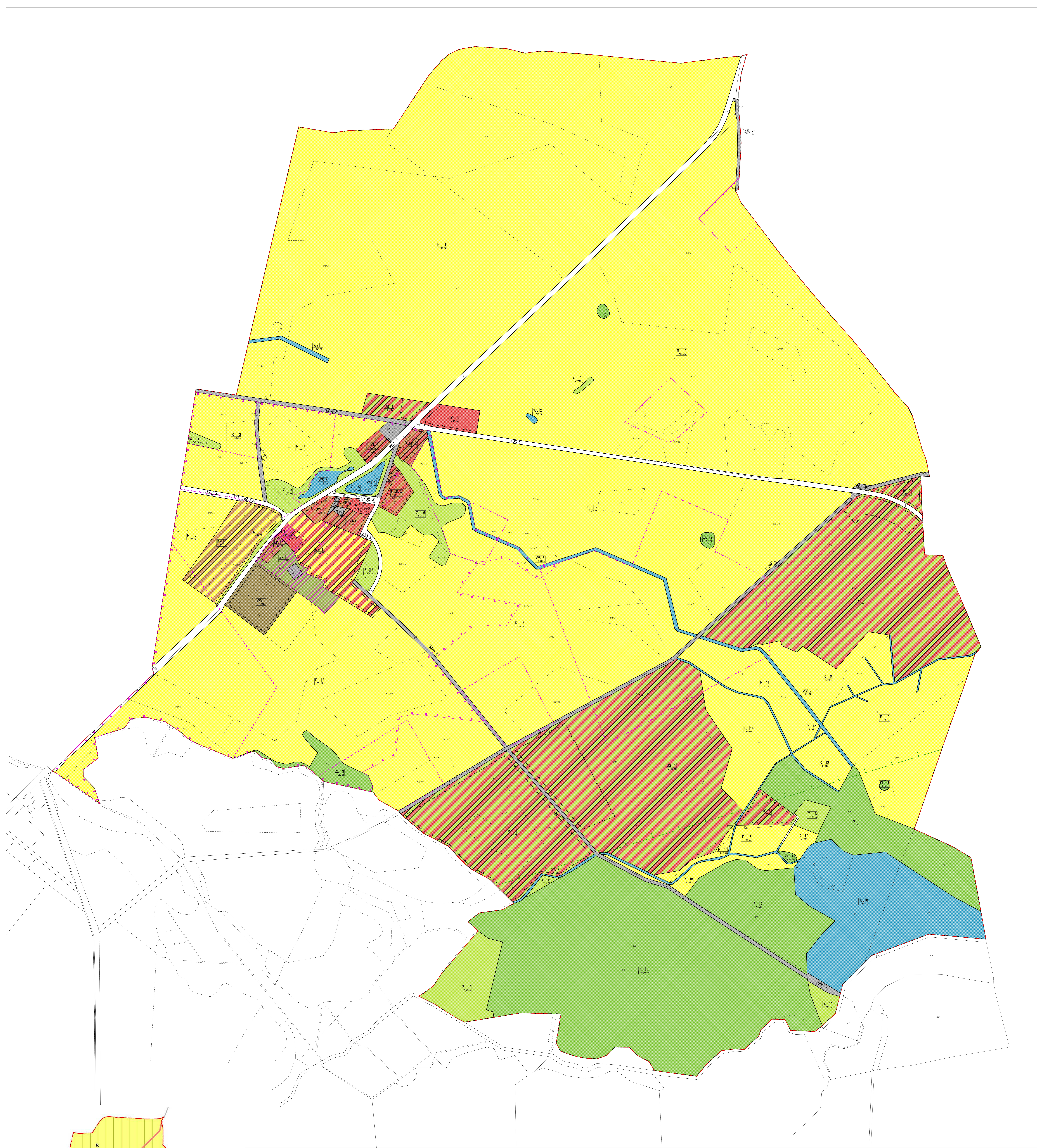
Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy, z zakazem utrwalania ich tymczasowego użytkowania oraz zakazem lokalizacji obiektów budowlanych związanych z tymczasowym użytkowaniem.

§ 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

OBYWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

GRANICA STREFY OCHRONY KONSERVATORSKIEJ

GRANICA ARCHEOLOGICZNEJ STREFY OCHRONY KONSERVATORSKIEJ

WYMIAROWANIE

MW 3 SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

UMN 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 KULTURY FIZYCZNEJ, 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

KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY Z

KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D

KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

KS TERENY KOMUNIKACJI

WZ TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WODOCIAGOWEJ

IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ KANALIZACJI SANITARNEJ

UW TERENY URZĄDZEŃ WODNYCH

OZNACZENIA NIEBĄDĄCE 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

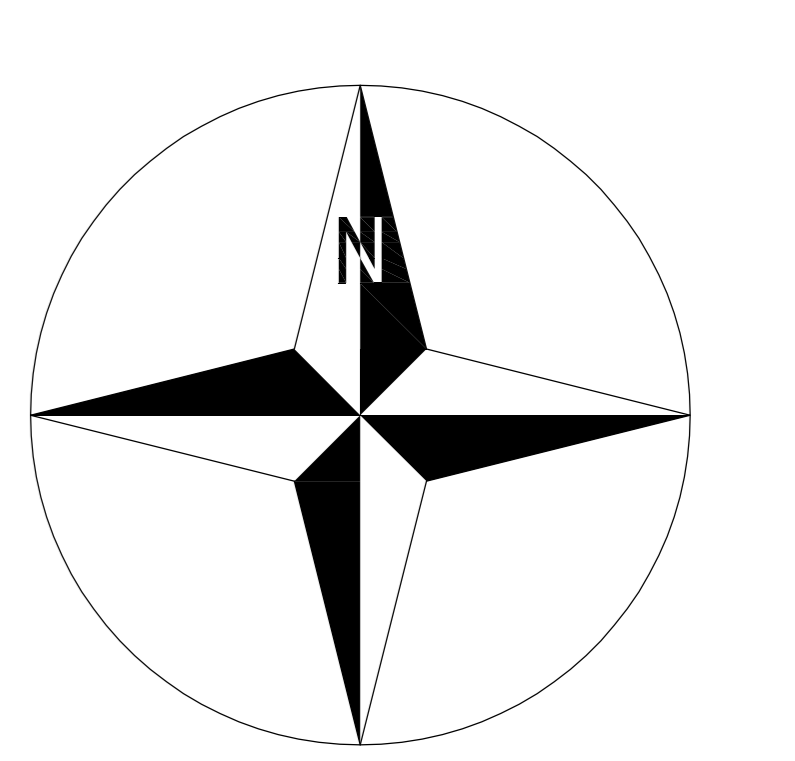
OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXIII/572/2014 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 30 września 2014 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU KARŁOWICE

RYSunek PLANU SKALA 1:2000

0 50 100 200 300



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXIII/572/2014
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 30 września 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

§ 1.

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

§ 2.

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

§ 3.

- 1) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Karłowice został wyłożony ponownie do publicznego wglądu w terminie od 30.12.2013 r. do 24.01.2014 r. W dniu 07.01.2014 r. odbyła się dyskusja publiczna, na której stawili się jedynie przedstawiciele Urzędu.
- 2) 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 07.02.2014 r.
- 3) W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

§ 4.

- 1) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Karłowice został wyłożony ponownie do publicznego wglądu w terminie od 17.07.2014 r. do 07.08.2014 r. W dniu 23.07.2014 r. odbyła się dyskusja publiczna, na której stawili się jedynie przedstawiciele Urzędu.
- 2) 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 22.08.2014 r.
- 3) W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

§ 5.

W związku z powyższym Rada Miejska w Swarzędzu nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o którym mowa w art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na ich brak.

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.).

Studium w ramach przeznaczenia poszczególnych terenów ustala co następuje (strona 6, tomu II):

"Zapisy w studium stanowią generalizację funkcji, co oznacza że przeznaczenie przypisane poszczególnym terenom, należy rozumieć jako podstawowe (wiodące). W związku z tym, w ramach każdej funkcji ustalonej w niniejszym studium, dopuszcza się wydzielenie terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz innych funkcji uzupełniających, pod warunkiem ich wzajemnej nie kolizyjności. Przez nie kolizyjność należy rozumieć takie zagospodarowanie, które pozwala na funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji, w sposób bezkonfliktowy, a także nie powodujący obniżenia standardów środowiska oraz obniżenia jakości przestrzeni oraz jakości życia mieszkańców, itp.

Każdorazowo należy przeanalizować potrzeby i wymagania wynikające z istniejącego już zagospodarowania, a także potrzeb opracowywanego terenu. Dlatego należy uznać za zgodne ze studium, takie ustalenia, które spowodują, że funkcja podstawowa będzie zajmować nie mniej niż 50% powierzchni terenu objętego planem, a przyjęte rozwiązanie będzie uzasadnione aktualnymi potrzebami. Oczywiście te nowe funkcje nie mogą zwiększać uciążliwości dla ludzi i dla środowiska przyrodniczego."

Wprowadzenie terenów rolnych w obrębie wyróżnionej w studium jednostki I.99.US - tereny usług sportu i rekreacji, jest zgodne z ustaleniami studium. Po pierwsze wprowadzona funkcja uzupełniająca nie jest kolizyjna w stosunku do funkcji wiodącej – pozwala bowiem na funkcjonowanie obok siebie terenów rolniczych i terenów sportu i rekreacji, w żaden sposób nie powoduje obniżenia standardów środowiska, ani tym bardziej obniżenia jakości przestrzeni (sankcjonuje dotychczasowe zagospodarowanie i kształt krajobrazu wiejskiego), a także nie obniża jakości życia mieszkańców – brak jakichkolwiek uciążliwych oddziaływań. Po drugie spełniony został parametr powierzchniowy. Tereny rolne R10, R11, R12, R13, R14 stanowią obszar o powierzchni 20,62 ha natomiast tereny US2, US3, US4, US5, US6 stanowią obszar o powierzchni 65,52 ha. Tak więc tereny rolne jako funkcja uzupełniająca stanowią 24 % powierzchni wyznaczonej w studium jednostki pod tereny usług sportu i rekreacji.

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.

Wobec dopełnienia procedur przewidzianych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zm.), projekt planu przedłożono Radzie Miejskiej w Swarzędzu w celu uchwalenia.

W dniu 24 września 2013 r. Rada Miejska w Swarzędzu podjęła Uchwałę Nr XLVI/432/2013 zatwierdzającą przedmiotowy miejscowy plan, jednak Wojewoda Wielkopolski rozstrzygnięciem nadzorczym sygn. KN-I.4131.1.446.2013.21 z dnia 31 października 2013 r. orzekł nieważność ww. uchwały ze względu na istotne naruszenie prawa. W związku z powyższym uchwała została skorygowana w wymaganym zakresie, zgodnie z wytycznymi określonymi w Rozstrzygnięciu Nadzorczym i ponowiono procedurę w wymaganym zakresie.

Projekt planu został przekazany do Zarządu Dróg Powiatowych w celu uzgodnienia, a także został ponownie wyłożony do publicznego wglądu, w terminie od 30 grudnia 2013 r. do 24 stycznia 2014 r. Dyskusja publiczna odbyła się 07 stycznia 2014 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 07 lutego 2014 r.

W związku z wprowadzeniem w czerwcu 2014 r. nieznacznych zmian do projektu planu, projekt miejscowego planu został po raz kolejny wyłożony do publicznego wglądu, w terminie od 17 lipca 2014 r. do 7 sierpnia 2014 r. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 23 lipca 2014 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 22 sierpnia 2014 r.

W związku z powyższym, przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Karłowice uważa się za uzasadnione.