

**UCHWAŁA NR LIX/534/2014
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 20 maja 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego centralną część obrębu Garby i część obrębu Zalasewo (pow. ca 292 ha) -
Część III.**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, ze zmianą z 2012 r. poz. 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446 oraz z 2014 r. poz. 379), po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz uchwalonego uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący centralną część obrębu Garby i część obrębu Zalasewo (pow. ca 292 ha) - Część III.

2. Uchwała dotyczy południowej części obszaru wskazanego uchwałą Nr LXIII/387/2010 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 24 sierpnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego centralną część obrębu Garby i część obrębu Zalasewo (pow. ca. 292 ha) - wydzielonego na podstawie § 1 ust. 3 tej uchwały i określonego jako Część III, położonego po południowej stronie ulic Łozinowej i Akacyjowej w Garbach - według granic oznaczonych na rysunku planu.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 143 ha.

4. Dla obszaru określonego w ust. 2 wprowadza się ustalenia planu będące przedmiotem niniejszej uchwały.

5. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1 : 2 000, będący integralną częścią planu - stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:
 - a) rozstrzygnięcie w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego centralną część obrębu Garby i część obrębu Zalasewo (pow. ca 292 ha) - Część III - stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,
 - b) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2.

Ilekoć w uchwale mowa jest o:

- 1) **budynku garażowym** - należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, tj. budynek przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, jak i budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu; w przypadku gdy linia zabudowy nie została określona na rysunku planu, linia rozgraniczająca oznacza nieprzekraczalną linię zabudowy, z uwzględnieniem przy lokalizowaniu obiektów budowlanych przepisów odrębnych;
- 6) **linii zabudowy - obowiązującej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą ściśle usytuowanie elewacji frontowej budynku, przy czym dopuszcza się tolerancję do 50 cm;
- 7) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 uchwały;
- 8) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów stanowi co najmniej 40% powierzchni przęsła ogrodzenia;
- 9) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmujący centralną część obrębów Garby i część obrębów Zalasewo (pow. ca. 292 ha) - Część III, o którym mowa w § 1 ust. 1 uchwały;
- 10) **produkcji nieuciążliwej** - należy przez to rozumieć drobną wytwórczość, magazynowanie i rzemiosło, które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza zajmowaną działką lub terenem, do którego wykonujący tę działalność ma tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich;
- 11) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym**, podstawowym przeznaczeniu terenu lub podstawowym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym**, uzupełniającym przeznaczeniu terenu lub uzupełniającym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
- 14) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 15) **strefach potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego**

- (15kV) napięcia** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 15 m (po 7,5 m na obie strony od osi linii 15kV), które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu;
- 16) **szerokość frontu działki** - należy przez to rozumieć długość boku działki, mierzoną wzdłuż linii rozgraniczającej drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego, z którym działka ta bezpośrednio graniczy;
- 17) **szyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy (tj. firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą) oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej; szyld może być podświetlany zewnętrznym źródłem światła;
- 18) **tablicy reklamowej** - należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne lub tekstowe informujące o miejscu lub zakresie wykonywania działalności gospodarczej umieszczone na ścianie budynku, w którym wykonywana jest działalność gospodarcza, lub poza miejscem jej wykonywania, umieszczane bez wolnostojącej konstrukcji nośnej; tablica reklamowa może być podświetlana własnym zewnętrznym źródłem światła;
- 19) **terenach przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, obejmujące tereny ogólnodostępne - takie jak: tereny dróg publicznych, zieleni urządzonej oraz leśne - posiadające szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 20) **terenie** - należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;
- 21) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Swarzędzu dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującego centralną część obrębu Garby i część obrębu Zalasewo (pow. ca. 292 ha) - Część III, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej;
- 22) **układzie kalenicowym** - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynku na działce, w którym główna kalenica budynku zorientowana jest równolegle do graniczącej z tą działką bezpośrednio drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego albo prostopadle do jednej z bocznych granic tej działki, przy czym w obu przypadkach dopuszcza się tolerancję do 5 stopni;
- 23) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²), administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, nauki i oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, obsługi technicznej, naprawy pojazdów mechanicznych, stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego i rolniczego, itp., które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza zajmowaną działką lub terenem, do którego wykonujący te usługi ma tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich;
- 24) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²), administracji, ochrony zdrowia, kultury, rozrywki, wypoczynku, turystyki, hotelarstwa,

gastronomii, rzemiosła, itp., które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko;

- 25) **wskaźniku intensywności zabudowy „i”** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki budowlanej, do całej powierzchni tej działki;
- 26) **wysokości budynku do kalenicy** - należy przez to rozumieć maksymalny, pionowy wymiar budynku lub jego części mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, lub jego części, pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy).

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3.

W obszarze objętym planem wyodrębnia się - zgodnie z rysunkiem planu - następujące tereny, dla których plan ustala przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania:

- 1) oznaczone symbolem **MN** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) oznaczone symbolem **MN(U)** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych;
- 3) oznaczone symbolem **MN/U** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 4) oznaczone symbolem **RM/U** - tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej i usług nieuciążliwych;
- 5) oznaczone symbolem **U/MN** - tereny przeznaczone dla usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej;
- 6) oznaczone symbolem **P/U** - tereny przeznaczone dla produkcji nieuciążliwej i usług nieuciążliwych;
- 7) oznaczone symbolem **ZP** - tereny przeznaczone dla zieleni urządzonej;
- 8) oznaczone symbolem **ZL** - tereny przeznaczone na cele gospodarki leśnej;
- 9) oznaczone symbolem **R** - tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej;
- 10) oznaczone symbolem **I** - tereny przeznaczone na cele infrastruktury technicznej;
- 11) tereny komunikacyjne, które współtworzą tereny:
 - a) tereny dróg publicznych:
 - oznaczone symbolem **KDG** - tereny przeznaczone pod drogi główne,
 - oznaczone symbolem **KDZ** - tereny przeznaczone pod drogi zbiorcze,
 - oznaczone symbolem **KDL** - tereny przeznaczone pod drogi lokalne,
 - oznaczone symbolem **KDD** - tereny przeznaczone pod drogi dojazdowe,
 - oznaczone symbolem **KDX** - tereny przeznaczone pod ciągi pieszo-jezdne,
 - b) oznaczone symbolem **KDW** - tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne.

§ 4.

1. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** :

- 1) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń szczegółowych, przy czym:
 - a) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a które:
 - zlokalizowane są pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy - mogą być wyłącznie remontowane i przebudowywane bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy i kubatury,
 - zostały przecięte linią zabudowy - mogą być rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
 - zlokalizowane są na działkach, na których wyznaczono obowiązującą linię zabudowy - mogą, w ramach przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, być dostosowywane do tych linii na zasadach takich, jakie stosuje się dla nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się wysunięcie przed linią zabudowy takich elementów budynku jak:
 - balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, części podziemne budynku - maksymalnie o 1,3 m,
 - okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m,
 - d) na działkach, dla których wyznaczono nieprzekraczalną oraz obowiązującą linię zabudowy, elewację frontową nowego budynku należy sytuować wzdłuż obowiązującej linii zabudowy;
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych, przęsłowych elementów betonowych;
- 3) obowiązek stosowania na elewacjach budynków tynków w kolorze białym lub w odcieniach beżu, drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy albo cegły ceramicznej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. W obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady realizacji i rozmieszczania reklam** :

- 1) w granicach terenów od 1.MN/U do 4.MN/U, 1.P/U, 1.U/MN i 2.RM/U - dopuszcza się realizację reklam w formie tablicy reklamowej oraz szyldu;
- 2) w granicach terenów od 1.MN do 11.MN, od 1.MN(U) do 4.MN(U) i 1.RM/U - dopuszcza się stosowanie szyldów;
- 3) w granicach terenów nie wymienionych w pkt 1 i 2 dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie elementów systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz znaków drogowych;

- 4) zakaz stosowania reklam o całkowitej powierzchni ekspozycyjnej przekraczającej 3 m² łącznie;
- 5) zakaz stosowania szyldów i szyldów semaforowych (umieszczanych pod kątem do ściany budynku), o powierzchni przekraczającej 1,0 m², przy czym zakończenia szyldów semaforowych nie mogą wystawać poza płaszczyznę ściany o więcej niż 0,8 m;
- 6) zakaz umieszczania reklam:
 - a) w odległości mniejszej niż 10 m od innych reklam,
 - b) na balustradach balkonów i tarasów,
 - c) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi;
- 7) obowiązek zachowania - dla reklam umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach - następujących odległości od innych elementów zagospodarowania:
 - a) co najmniej 10 m od znaków drogowych,
 - b) co najmniej 3 m od krawędzi jezdni,
 - c) co najmniej 3 m od pnia drzewa.

§ 5.

W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** :

- 1) obowiązek przestrzegania na terenach położonych w granicach obszarów wysokiej ochrony wód podziemnych (**OWO**) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 144 „Wielkopolska Dolina a Kopalnia”, wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń określonych dla tego obszaru w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania ciągów zadrzewień i zakrzewień przydrożnych i nadwodnych z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych oraz drzew i krzewów, których usunięcie niezbędne jest z uwagi na:
 - a) utrzymanie urządzeń melioracji wodnych,
 - b) budowę, remont i przebudowę dróg i innych urządzeń infrastruktury technicznej określonych w planie,
 - c) zachowanie bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 3) zakaz dokonywania - w granicach terenów przestrzeni publicznej oraz terenów przeznaczonych do zabudowy - nasadzeń drzew i krzewów iglastych, których udział w powierzchni terenu zajętego przez nasadzenie stanowiłby więcej niż 20%;
- 4) obowiązek zaopatrzenia w wodę terenów i budynków z sieci wodociągowej; dopuszcza się zachowanie istniejących studni, a na terenach niewyposażonych w sieć wodociągową dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wód podziemnych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wymóg odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych w planie oraz w przepisach odrębnych;
- 6) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 25 ust. 4 pkt 2 lit. g - do gruntu, rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych;
- 7) obowiązek zagospodarowania odpadów - w ramach gminnego, zorganizowanego systemu zagospodarowania odpadów;

- 8) zakaz ogrzewania budynków w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 9) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:
 - a) inwestycji celu publicznego określonych w planie, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także budowli związanych z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - lokalizowanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
 - c) lokalizowanych w obrębie terenów **MN/U, RM/U, U/MN, P/U** - zgodnie z ustaleniami § 14, § 15, § 16, § 17 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) wymóg zapewnienia ochrony akustycznej:
 - a) dla terenów **MN i MN(U)** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów **MN/U** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - c) dla terenów **RM/U** - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 11) wymóg, aby obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi - lokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 433, gdzie mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu - były projektowane i budowane w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania;
- 12) wymóg zastosowania na terenach podlegających ochronie akustycznej, znajdujących się w zasięgu ponadnormatywnego poziomu hałasu, rozwiązań technicznych oraz zieleni izolacyjnej ograniczających oddziaływanie związane z eksploatacją drogi wojewódzkiej nr 433 do poziomu określonego w przepisach odrębnych;
- 13) w granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego (15kV) napięcia, w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się lokalizację terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz miejsc dostępnych dla ludności jedynie w przypadku wykazania na podstawie aktualnej dokumentacji z pomiarów terenowych, że w miejscach lokalizacji tych pomieszczeń nie jest przekroczony dopuszczalny poziom pola elektromagnetycznego.

§ 6.

1. W obszarze objętym planem ustala się obowiązek ochrony - zgodnie z przepisami odrębnymi - oznaczonych na rysunku planu budynków mieszkalnych zlokalizowanych przy ul. Podleśnej 26 i 32 oraz figury Matki Boskiej przy ul. Tuleckiej wpisanych do **ewidencji zabytków województwa wielkopolskiego**.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) nakaz zachowania i przywracania tradycyjnego pokrycia dachowego na budynkach oraz zakaz stosowania materiałów ahistorycznych jak np. balchodachówka;
- 2) nakaz zachowania istniejących elewacji ceglanych i detalu architektonicznego, w tym zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia budynków posiadających elewacje ceglane i detal architektoniczny oraz zakaz tynkowania ceglanych elewacji i innych zewnętrznych ceglanych elementów budynku;

3) nakaz uzyskania pozytywnej opinii właściwego konserwatora zabytków dla wszelkich prac budowlanych, konserwatorskich i restauratorskich.

3. W obszarze objętym planem, dla zapewnienia **ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego**, wyznacza się - oznaczone na rysunku planu - archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej w których przedmiotem ochrony są stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

4. W granicach stref, o których mowa w ust. 3 obowiązuje:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) w uzasadnionym przypadku nakaz wstrzymania prac ziemnych i nakaz przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych;
- 3) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

5. W obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i ochrony kapliczek i krzyży przydrożnych, stanowiących element krajobrazu kulturowego wsi. W przypadku przebudowy lub rozbudowy dróg i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się przeniesienie tych obiektów.

§ 7.

1. W obszarze objętym planem wyznacza się następujące **tereny przestrzeni publicznej** :

- 1) tereny dróg publicznych - oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, KDX;
- 2) tereny zieleni urządzonej - oznaczone symbolem ZP;
- 3) tereny leśne - oznaczone symbolem ZL.

2. W ramach kształtowania terenów przestrzeni publicznej - określonych w planie - ustala się:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego - wyodrębnionego na rysunku planu - terenu zieleni urządzonej lub drogi jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, bariery, słupki itd.;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) zakaz instalowania reklam, z wyjątkiem tablic systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz znaków drogowych;
- 4) nakaz dostosowania terenów przestrzeni publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do obiektów i urządzeń obsługi ludności oraz urządzeń komunikacyjnych.

§ 8.

1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia ilości miejsc parkingowych zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów nieruchomości. Dla nowych inwestycji obowiązuje zapewnienie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej - 2 miejsc na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla biur i urzędów - minimum 18 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla handlu i usług - minimum 25 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej;

- 4) dla magazynów i składów - minimum 10 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej, w tym 2 miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych oraz miejsca do zawracania dla samochodów ciężarowych;
- 5) dla zabudowy przemysłowej i produkcyjnej - minimum 25 miejsc na 100 zatrudnionych oraz 2 miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych i miejsca do zawracania dla samochodów ciężarowych.

2. W obrębie terenów ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych oraz ciągów pieszo-jezdnym dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych w formie zespołów stanowisk prostopadłych do jezdni lub pasów stanowisk równoległych do jezdni w miejscach niezagrażających bezpieczeństwu ruchu, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego.

§ 9.

W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny zagrożone powodzią;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) tereny górnicze.

§ 10.

1. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **scalania i podziału nieruchomości** :

- 1) obowiązek zachowania parametrów działek zgodnych z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych, określone w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny niezależnie od ustaleń zawartych w zapisach szczegółowych;
- 4) obowiązek wyznaczania granic działek równoległe lub prostopadle do kierunku istniejących granic działek albo równoległe lub prostopadle do - oznaczonych na rysunku planu - linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, przylegających do terenu, w obrębie którego znajduje się nowa działka;
- 5) zakaz podziału nieruchomości w sposób powodujący konieczność powstania nowych włączyń do drogi 1.KDG (ul. Tuleckiej);
- 6) nowe drogi wewnętrzne, wydzielane do obsługi działek, winny spełniać następujące warunki:
 - a) dojazd lub droga wewnętrzna przeznaczona dla obsługi 1 działki musi mieć zachowaną szerokość minimum 5 m,
 - b) droga wewnętrzna przeznaczona dla obsługi od 2 do 5 działek musi mieć zachowaną szerokość minimum 8 m,
 - c) droga wewnętrzna przeznaczona dla obsługi więcej niż 5 działek musi mieć zachowaną szerokość minimum 10 m i być zakończona placem do zawracania samochodów o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m lub mieć zapewniony wyjazd na drogę publiczną bez konieczności zawracania;

- 7) od nowych dróg wewnętrznych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 metrów od linii rozgraniczających tych dróg, natomiast dla dróg 1-10.KDW - zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu działki budowlane, które nie spełniają wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych, w tym zmniejszone na skutek wydzielenia dróg, wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 9) dopuszcza się dokonanie podziału nieruchomości na działki nie spełniające wymagań dla działki budowlanej, przeznaczone na powiększenie innych działek o takim samym przeznaczeniu ustalonym w planie, w celu poprawy warunków zagospodarowania tych działek lub umożliwienia ich zagospodarowania w sposób zgodny z ustaleniami planu.

2. W granicach terenów objętych planem nie określa się obszarów przeznaczonych do scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

§ 11.

Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, a niezgodne z tymi ustaleniami, sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków mogą być zachowane, jako tymczasowe wyłączenie do czasu zgodnego z planem zagospodarowania terenów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Rozdział 3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 12.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.MN**, **2.MN**, **3.MN**, **4.MN**, **5.MN**, **6.MN**, **7.MN**, **8.MN**, **9.MN**, **10.MN** i **11.MN** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W obrębie terenów **5.MN**, **6.MN** i **11.MN** dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z możliwością jej przebudowy i rozbudowy.

3. Dla terenów **MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,35$;
- 2) zakaz lokalizowania na w obrębie jednej działki budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 3) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż:
 - a) w obrębie terenów 1.MN, 2.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN 11.MN - 50%,
 - b) w obrębie terenów 3.MN, 4.MN - 70%,
 - c) dla istniejącej zabudowy zagrodowej zlokalizowanej w obrębie terenów 5.MN, 6.MN, 11.MN - 40%;
- 4) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość:
 - a) w obrębie terenu 1.MN, 2.MN - 2 m,
 - b) w obrębie terenów 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN - 1 m,

c) zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych.

4. Dla terenów **MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej i bliźniaczej, dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych wyłącznie w układzie wolnostojącym; zakaz ten nie dotyczy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz zabudowy, dla której wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu;
- 2) garaże dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub połączone z budynkiem mieszkalnym, a na działkach o powierzchni równej lub większej niż 1 000 m² dopuszcza się garaże wolnostojące; ustalenie to nie dotyczy garaży istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz garaży, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a także nieruchomości z istniejącą zabudową;
- 3) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych; zakaz ten nie dotyczy budynków istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynków, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a także nieruchomości z istniejącą zabudową zagrodową;
- 4) zakaz lokalizowania (z zastrzeżeniem pkt 9):
 - a) budynków mieszkalnych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości do kalenicy większej niż 9 m,
 - b) budynków garażowych o wysokości do kalenicy większej niż 6 m,
 - c) budynków inwentarskich, gospodarczych i stodoł - lokalizowanych w granicach nieruchomości z istniejącą zabudową zagrodową - o wysokości do kalenicy większej niż 9 m;
- 5) obowiązek stosowania (z zastrzeżeniem pkt 9):
 - a) na budynkach mieszkalnych:
 - w obrębie terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 9.MN, 10.MN i 11.MN - dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 40 stopni do 45 stopni, w układzie kalenicowym,
 - w obrębie terenów 7.MN i 8.MN - dachów wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 35 stopni do 45 stopni, w układzie kalenicowym,
 - b) na budynkach garażowych:
 - w obrębie terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 9.MN, 10.MN i 11.MN - dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 40 stopni do 45 stopni,
 - w obrębie terenów 7.MN i 8.MN - dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 35 stopni do 45 stopni,
 - c) na budynkach inwentarskich, gospodarczych i stodołach - lokalizowanych w granicach nieruchomości z istniejącą zabudową zagrodową - dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 40 stopni do 45 stopni;
- 6) obowiązek wykańczania elewacji budynków zgodnie z ustaleniami § 4 ust 1. pkt 3 i 4;
- 7) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych niż:
 - a) w obrębie terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN - odcienie szarości,

- b) w obrębie terenów niewymienionych w lit a - odcienie czerwieni i brązu;
- 8) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania - od strony terenów przestrzeni publicznej - ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub stalowych, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie przekraczającej 0,3 m;
- 9) zakazy i obowiązki zawarte w ust. 4 nie dotyczą:
 - a) pkt 4 - wyższych budynków istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu, oraz budynków, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, które mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość,
 - b) pkt 5 - budynków posiadających dachy o innym kształcie i kącie nachylenia połąci istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu, oraz budynków, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, które mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowany istniejący kształt i spadek dachu.

5. Dla terenów **6.MN**, **9.MN** i **10.MN** ustala się zakaz lokalizowania nowych zjazdów z ul. Tuleckiej (oznaczonej symbolem 1.KDG). Obsługa komunikacyjna terenów 9.MN i 10.MN odbywać się może za pośrednictwem dróg wewnętrznych włączonych do dróg 3.KDL i 3.KDD.

6. Dla terenów **MN** ustala się obowiązek zachowania:

- 1) szerokości frontu działki - z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3 - nie mniejszej niż:
 - a) w obrębie terenów 1.MN i 10.MN - 20 m,
 - b) w obrębie terenów niewymienionych w lit a - 25 m;
- 2) powierzchni działki - z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3 - nie mniejszej niż:
 - a) w obrębie terenów 1.MN i 10.MN - 1 000 m²,
 - b) w obrębie terenów niewymienionych w lit a - 1 500 m².
- 3) dla działki nr 85/2, położonej w granicach terenu 5.MN:
 - a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25 m, przy czym dopuszcza się w ramach ustalonych na 25 m frontów działki wykonanie skosów przy włączeniu do ul. Podleśnej,
 - b) powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową nie mniejszej niż 800 m² oraz minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod drogę 700 m².

§ 13.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.MN(U)**, **2.MN(U)**, **3.MN(U)** i **4.MN(U)** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dla usług podstawowych, przy czym nie dopuszcza się lokalizowania budynków usługowych a jedynie mieszkalno-usługowe.

2. W obrębie terenów:

- 1) **3.MN(U)** i **4.MN(U)** dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;
- 2) **3.MN(U)** i **4.MN(U)** należy obowiązkowo zlokalizować usługi w parterach budynków usytuowanych od strony placu należącego do terenu drogi 3.KDL.

3. Dla terenów **MN(U)** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,35$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 40%,
 - b) dla istniejącej zabudowy zagrodowej zlokalizowanej w obrębie terenów 3.MN(U) i 4.MN(U) - 30%;
- 3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość:
 - a) w obrębie terenu 1.MN(U) - 2 m,
 - b) w obrębie terenów 2.MN(U), 3.MN(U), 4.MN(U) - 1 m,
 - c) zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych.

4. Dla terenów **MN(U)** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej i bliźniaczej, dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych wyłącznie w układzie wolnostojącym; zakaz ten nie dotyczy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz zabudowy, dla której wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu;
- 2) garaże dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego lub połączone z takim budynkiem, a na działkach o powierzchni równej lub większej niż 1 200 m² dopuszcza się garaże wolnostojące; ustalenie to nie dotyczy garaży istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz garaży, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a także nieruchomości z istniejącą zabudową;
- 3) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych; zakaz ten nie dotyczy budynków istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynków, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a także nieruchomości z istniejącą zabudową zagrodową;
- 4) wymóg zachowania odległości nie większej niż 3 m pomiędzy elewacją frontową lub narożnikiem nowego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną od strony drogi publicznej;
- 5) zakaz lokalizowania (z zastrzeżeniem pkt 10):
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości do kalenicy przekraczającej 9 m,
 - b) budynków garażowych o wysokości do kalenicy większej niż 6 m,
 - c) budynków inwentarskich, gospodarczych i stodół - lokalizowanych w granicach nieruchomości z istniejącą zabudową zagrodową - o wysokości do kalenicy większej niż 9 m;
- 6) obowiązek stosowania (z zastrzeżeniem pkt 10):
 - a) na budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
 - w obrębie terenu 1.MN(U) - dachów o kącie nachylenia połąci od 35 stopni do 40 stopni, w układzie kalenicowym,

- w obrębie terenu 2.MN(U), 3.MN(U) i 4.MN(U) - dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci od 40 stopni do 45 stopni, w układzie kalenicowym,
- b) na budynkach garażowych - dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 40 stopni do 45 stopni,
- c) na budynkach inwentarskich, gospodarczych i stodołach - lokalizowanych w granicach nieruchomości z istniejącą zabudową zagrodową - dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 40 stopni do 45 stopni;
- 7) obowiązek wykańczania elewacji budynków zgodnie z ustaleniami § 4 ust 1. pkt 3 i 4;
- 8) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych niż:
 - a) w obrębie terenów 1.MN(U), 2.MN(U) - odcienie szarości,
 - b) w obrębie terenów niewymienionych w lit a odcienie czerwieni i brązu;
- 9) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania - od strony terenów przestrzeni publicznej - ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub stalowych, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie przekraczającej 0,3 m;
- 10) zakazy i obowiązki zawarte w ust. 4 nie dotyczą:
 - a) pkt 5 - wyższych budynków istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu, oraz budynków, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, które mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość,
 - b) pkt 6 - budynków posiadających dachy o innym kształcie i kącie nachylenia połaci istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu, oraz budynków, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, które mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowany istniejący kształt i spadek dachu.

5. W obrębie terenu **1.MN(U)** dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej.

6. Dla terenów **MN(U)** ustala się obowiązek zachowania:

- 1) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25 m;
- 2) powierzchni działki nie mniejszej niż 1 500 m².

§ 14.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.MN/U**, **2.MN/U**, **3.MN/U** i **4.MN/U** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dla usług nieuciążliwych.

2. W granicach terenów **MN/U** :

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszcza się zachowanie - w obrębie terenów 1.MN/U, 2.MN/U i 4.MN/U - istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;

3) dopuszcza się zachowanie - w obrębie terenu 3.MN/U - funkcji produkcyjnej, objętej decyzją o pozwoleniu na budowę, wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu.

3. Dla terenów **MN/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o maksymalnej wartości wynoszącej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla istniejącej zabudowy zagrodowej zlokalizowanej w obrębie terenów 1.MN/U, 2.MN/U i 4.MN/U o maksymalnej wartości wynoszącej - $i=0,35$,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami o maksymalnej wartości wynoszącej - $i=0,5$;

2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 50%,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz dla istniejącej zabudowy zagrodowej zlokalizowanej w obrębie terenów 1.MN/U, 2.MN/U i 4.MN/U - 30%;

3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych.

4. Dla terenów **MN/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej i bliźniaczej, dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wyłącznie w układzie wolnostojącym; zakaz ten nie dotyczy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz zabudowy, dla której wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu;

2) garaże dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego lub połączone z takim budynkiem, a na działkach o powierzchni równej lub większej niż 1 200 m² dopuszcza się garaże wolnostojące; ustalenie to nie dotyczy garaży istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz garaży, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a także nieruchomości z istniejącą zabudową;

3) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych; zakaz ten nie dotyczy budynków istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynków, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a także nieruchomości z istniejącą zabudową zagrodową;

4) zakaz lokalizowania (z zastrzeżeniem pkt 9):

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości do kalenicy większej niż 9 m,

b) budynków garażowych o wysokości do kalenicy większej niż 6 m,

c) budynków inwentarskich, gospodarczych i stodół - lokalizowanych w granicach nieruchomości z istniejącą zabudową zagrodową - o wysokości do kalenicy większej niż 9 m;

5) obowiązek stosowania (z zastrzeżeniem pkt 9):

- a) na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci od 40 stopni do 45 stopni, w układzie kalenicowym,
 - b) na budynkach garażowych - dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 40 stopni do 45 stopni,
 - c) na budynkach inwentarskich, gospodarczych i stodołach - lokalizowanych w granicach nieruchomości z istniejącą zabudową zagrodową - dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 40 stopni do 45 stopni;
- 6) obowiązek wykańczania elewacji budynków zgodnie z ustaleniami § 4 ust 1. pkt 3 i 4;
 - 7) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych, niż:
 - a) w obrębie terenu 1.MN/U - odcienie szarości,
 - b) w obrębie terenów niewymienionych w lit a - odcienie czerwieni i brązu;
 - 8) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania - od strony terenów przestrzeni publicznej - ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub stalowych, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie przekraczającej 0,3 m;
 - 9) zakazy i obowiązki zawarte w ust. 4 nie dotyczą:
 - a) pkt 4 - wyższych budynków istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu, oraz budynków, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, które mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość,
 - b) pkt 5 - budynków posiadających dachy o innym kształcie i kącie nachylenia połaci istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu, oraz budynków, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, które mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowany istniejący kształt i spadek dachu.

5. Dla terenów **MN/U** ustala się zakaz lokalizowania nowych zjazdów z ul. Tuleckiej (oznaczonej symbolem 1.KDG), z wyjątkiem dopuszczenia obsługi komunikacyjnej terenu 3.MN/U z drogi wewnętrznej 6.KDW włączonej do ul. Tuleckiej poprzez jeden zjazd na działce nr 88/4. Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu zjazdy z ul. Tuleckiej dla obsługi komunikacyjnej terenu 1.MN/U mogą zostać zachowane.

6. Dla terenów **MN/U** ustala się obowiązek zachowania:

- 1) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25 m;
- 2) powierzchni działki nie mniejszej niż 1 500 m².

§ 15.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.RM/U** i **2. RM/U** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dla usług nieuciążliwych.

2. W granicach terenów **RM/U** zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. Dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a związanych z działalnością usługową.

3. Dla terenów **RM/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,5$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 30%.

4. Dla terenów **RM/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej i bliźniaczej, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w układzie wolnostojącym; zakaz ten nie dotyczy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz zabudowy, dla której wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu;
- 2) zakaz lokalizowania (z zastrzeżeniem pkt 7):
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości do kalenicy przekraczającej 9 m,
 - b) budynków garażowych o wysokości do kalenicy większej niż 6 m,
 - c) budynków inwentarskich, gospodarczych i stodoł o wysokości do kalenicy większej niż 9 m;
- 3) obowiązek stosowania (z zastrzeżeniem pkt 7):
 - a) na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci od 40 stopni do 45 stopni, w układzie kalenicowym,
 - b) na budynkach garażowych - dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 40 stopni do 45 stopni,
 - c) na budynkach inwentarskich, gospodarczych i stodołach - lokalizowanych w granicach nieruchomości z istniejącą zabudową zagrodową - dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 40 stopni do 45 stopni;
- 4) obowiązek wykańczania elewacji budynków zgodnie z ustaleniami § 4 ust 1. pkt 3 i 4;
- 5) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych niż odcienie szarości;
- 6) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania - od strony terenów przestrzeni publicznej - ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu ze sztachet drewnianych lub stalowych, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie przekraczającej 0,3 m;
- 7) zakazy i obowiązki zawarte w ust. 4 nie dotyczą:
 - a) pkt 2 - wyższych budynków istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu, oraz budynków, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, które mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość,
 - b) pkt 3 - budynków posiadających dachy o innym kształcie i kącie nachylenia połaci istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu, oraz budynków, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, które mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowany istniejący kształt i spadek dachu.

5. W obrębie terenu **2. RM/U** dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej.

6. Dla terenu 2. **RM/U** ustala się zakaz lokalizowania nowych zjazdów z ul. Tuleckiej (oznaczonej symbolem 1.KDG). Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu zjazdu z ul. Tuleckiej dla obsługi komunikacyjnej terenu 2.RM/U mogą zostać zachowane.

7. Dla terenów **RM/U** ustala się obowiązek zachowania:

- 1) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25 m;
- 2) powierzchni działki nie mniejszej niż 2 000 m².

§ 16.

1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.U/MN** obowiązuje przeznaczenie dla usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym dla terenu U/MN nie określa się przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego.

2. W granicach terenu **U/MN** :

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a związanych z działalnością usługową;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z możliwością jej przebudowy i rozbudowy.

3. Dla terenu **U/MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o maksymalnej wartości wynoszącej - $i=0,5$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%;
- 3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych.

4. Dla terenów **U/MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej i bliźniaczej, dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wyłącznie w układzie wolnostojącym; zakaz ten nie dotyczy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz zabudowy, dla której wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu;
- 2) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych; zakaz ten nie dotyczy budynków istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynków, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a także nieruchomości z istniejącą zabudową zagrodową;
- 3) zakaz lokalizowania (z zastrzeżeniem pkt 8):
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości do kalenicy przekraczającej 9 m,
 - b) budynków garażowych o wysokości do kalenicy większej niż 6 m,

- c) budynków inwentarskich, gospodarczych i stodół - lokalizowanych w granicach nieruchomości z istniejącą zabudową zagrodową - o wysokości do kalenicy większej niż 9 m;
- 4) obowiązek stosowania (z zastrzeżeniem pkt 8):
 - a) na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci od 40 stopni do 45 stopni, w układzie kalenicowym,
 - b) na budynkach garażowych - dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 40 stopni do 45 stopni,
 - c) na budynkach inwentarskich, gospodarczych i stodołach - lokalizowanych w granicach nieruchomości z istniejącą zabudową zagrodową - dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 40 stopni do 45 stopni;
- 5) obowiązek wykańczania elewacji budynków zgodnie z ustaleniami § 4 ust 1. pkt 3 i 4;
- 6) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych niż odcienie szarości;
- 7) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania - od strony terenów przestrzeni publicznej - ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub stalowych, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie przekraczającej 0,3 m;
- 8) zakazy i obowiązki zawarte w ust. 4 nie dotyczą:
 - a) pkt 3 - wyższych budynków istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu, oraz budynków, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, które mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość,
 - b) pkt 4 - budynków posiadających dachy o innym kształcie i kącie nachylenia połaci istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu, oraz budynków, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, które mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowany istniejący kształt i spadek dachu.

5. Dla terenów **U/MN** ustala się obowiązek zachowania:

- 1) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25 m;
- 2) powierzchni działki nie mniejszej niż 1 500 m².

§ 17.

1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.P/U** obowiązuje przeznaczenie podstawowe - dla usług nieuciążliwych z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej.

2. W granicach terenu **P/U** :

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a związanych z działalnością produkcyjną i usługową;
- 2) dopuszcza się zachowanie i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej wraz z możliwością jej przebudowy i rozbudowy.

3. Dla terenu **P/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o maksymalnej wartości wynoszącej - $i=0,5$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 25%.

4. Dla terenu **P/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania budynków posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości do kalenicy przekraczającej 9 m; istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyższe budynki oraz budynki, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość;
- 2) obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci od 30 stopni do 45 stopni;
- 3) obowiązek wykańczania elewacji budynków zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 1. pkt 3 i 4; dopuszcza się stosowanie okładzin z blachy;
- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych, niż odcienie szarości;
- 5) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania - od strony terenów przestrzeni publicznej - ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub stalowych, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie przekraczającej 0,3 m.

5. W obrębie terenu **P/U** nie dopuszcza się sytuowania ściany budynku przy granicy sąsiedniej działki budowlanej.

6. Dla terenu **P/U** ustala się obowiązek zachowania:

- 1) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 30 m;
- 2) powierzchni nie mniejszej niż 2 000 m².

§ 18.

1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.ZP** obowiązuje przeznaczenie dla zieleni urządzonej.

2. Dla terenu **ZP** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązek zagospodarowania terenów zielenią wysoką i niską, w formie parkowej;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów małej architektury;
- 3) obowiązek zachowania istniejącego cieków wodnego, z dopuszczeniem utworzenia na tym cieku zbiornika wodnego.

3. W obrębie terenu **ZP** zakazuje się dokonywania podziałów nieruchomości.

4. Dla terenu **ZP** nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 19.

1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.ZL** obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki leśnej.

2. Dla terenu **ZL** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem dróg dojazdowych do gruntów leśnych i urządzeń melioracji wodnych;
- 2) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych na drogach dojazdowych do gruntów leśnych;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z realizacją obiektów określonych w pkt 1.

3. Dla terenu **ZL** nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 20.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.R**, **2.R**, **3.R**, **4.R** i **5.R** obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki rolnej.

2. W granicach terenów **R** :

- 1) dopuszcza się zachowanie zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz zabudowy, dla której wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu;
- 2) zabudowa, o której mowa w pkt 1, może być wyłącznie remontowana i przebudowywana bez zwiększania powierzchni użytkowej i kubatury.

3. Dla terenów **R** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem:
 - a) urządzeń melioracji wodnych,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - c) elementów infrastruktury technicznej określonych w planie,
 - d) ogrodzeń, dróg dojazdowych i przyłączy realizowanych na działkach z zabudową o której mowa w ust. 2,
 - e) dróg dojazdowych na terenie 4.R zapewniających obsługę komunikacyjną dla działek znajdujących się w granicach terenów 7.MN i 8.MN;
- 2) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych na drogach dojazdowych do gruntów rolnych;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z realizacją obiektów określonych w pkt 1.

4. Dla terenów **R** nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 21.

1. Podstawowy układ komunikacji drogowej, zapewniający powiązania z układem zewnętrznym oraz obsługę terenów w obszarze objętym planem, tworzy ulica Tulecka (droga wojewódzka nr 433, relacji Swarzędz - Gądko) przebiegająca wzdłuż wschodniej granicy obszaru (droga klasy G).

2. Uzupełniający układ komunikacji drogowej, zapewniający obsługę terenów w obszarze objętym planem, tworzą ulice gminne:

- 1) ul. Łozinowa (droga klasy D);
- 2) ul. Akacyjowa (droga klasy D);
- 3) ul. Baziowa (droga klasy D);
- 4) ul. Podleśna (droga klasy D);
- 5) ul. Michałówka (na odcinku od ul. Baziowej do ul. Łozinowej - droga klasy D);
- 6) ul. Opłotki (droga klasy D).

3. Poprawę funkcjonowania podstawowego układu komunikacji drogowej, w tym powiązania z układem zewnętrznym i obsługę terenów w obszarze objętym planem, zapewni:

- 1) rozbudowa ul. Tuleckiej (drogi wojewódzkiej nr 433) do parametrów drogi głównej - oznaczonej symbolem 1.KDG;
- 2) rozbudowa północnego fragmentu ul. Podleśnej do parametrów drogi zbiorczej - oznaczonej symbolem 1.KDZ, a jej centralnego fragmentu do parametrów drogi lokalnej - oznaczonej symbolem 3.KDL.

4. Poprawę funkcjonowania uzupełniającego układu komunikacji drogowej oraz pełną obsługę terenów w obszarze objętym planem, zapewni:

- 1) rozbudowa ul. Baziowej i północnego odcinka ul. Łozinowej oraz - w klasie drogi lokalnej - oznaczonej symbolem 1.KDL;
- 2) rozbudowa ul. Akacyjowej - w klasie drogi lokalnej - oznaczonej symbolem 2.KDL;
- 3) rozbudowa ul. Michałówka - w klasie drogi dojazdowej - oznaczonej symbolem 1.KDD;
- 4) rozbudowa południowego odcinka ul. Łozinowej - w klasie drogi dojazdowej - oznaczonej symbolem 2.KDD;
- 5) rozbudowa południowego fragmentu ul. Podleśnej - w klasie drogi dojazdowej - oznaczonej symbolem 3.KDD.

§ 22.

Dla terenów dróg publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren **1.KDG** (ul. Tuleckiej) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy głównej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu, szerokość pasa drogowego w granicach obszaru objętego planem zmienna- zgodnie z rysunkiem planu - od 9 m do 21,6 m, z lokalnym poszerzeniem w okolicy skrzyżowania z drogą 1.KDZ, celem rezerwacji terenu pod przebudowę tego skrzyżowania na czterowłotowe skrzyżowanie typu „rondo”, o minimalnej zewnętrznej średnicy wynoszącej 40 m. Plan nie ustala wschodniej linii rozgraniczającej drogi. Obsługę komunikacyjną terenów przyległych do skrzyżowania typu „rondo” zapewnić poza obszarem oddziaływania tego skrzyżowania. Nie zezwala się na budowę nowych włączeń (skrzyżowań i zjazdów) z obszaru planu do drogi 1.KDG. W obszarze skrzyżowania dróg 1.KDG i 3.KLD dopuszcza się rozbudowę dróg, celem wydzielenia dodatkowych pasów ruchu dla pojazdów skręcających oraz budowy ścieżki rowerowej. Realizacja przebudowy drogi, w związku z budową skrzyżowania typu „rondo”, dodatkowych pasów ruchu i ścieżki rowerowej następuje zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
- 2) teren **1.KDZ** (północnego fragmentu ul. Podleśnej) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, kategorii drogi gminnej, klasy drogi zbiorczej, o jednej jezdni

z dwoma pasami ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 20 m poszerzeniem w okolicach skrzyżowania z drogami 1.KDL i 2.KDL;

- 3) teren **1.KDL** (ul. Baziowej, północnego odcinka ul. Łozinowej) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, kategorii drogi gminnej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu, szerokość pasa drogowego w granicach obszaru objętego planem zmienna - zgodnie z rysunkiem planu - od 10,5 m do 15 m, przy czym plan nie ustala zachodniego fragmentu północnej linii rozgraniczającej drogi. W obrębie ul. Łozinowej dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
- 4) teren **2.KDL** (ul. Akacyjowej) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, kategorii drogi gminnej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu, szerokość pasa drogowego w granicach obszaru objętego planem zmienna - zgodnie z rysunkiem planu - od 12 m do 13 m z lokalnym poszerzeniem do 16 m, przy czym plan nie ustala wschodniego fragmentu północnej linii rozgraniczającej drogi;
- 5) tereny **3.KDL** (centralny fragment ul. Podleśnej)- przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, kategorii drogi gminnej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 12 m z lokalnym poszerzeniem przy włączeniu do drogi 1.KDG oraz z placem o wymiarach około 45 m x około 34,5 m
- 6) teren **1.KDD** (ul. Michałówka) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 10 m do 10,5 m, przy czym plan nie ustala zachodniej linii rozgraniczającej drogi;
- 7) teren **2.KDD** (południowego odcinka ul. Łozinowej) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym - od 10,5 m do 15 m. W pasie drogowym dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
- 8) teren **3.KDD** (południowy fragment ul. Podleśnej) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu - od 10 m do 14,5 m, z placem do zawracania o szerokości 17 m.

§ 23.

1. Teren **1.KDX** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji ciągu pieszo-jezdnego.

2. Dla terenu ciągu pieszo-jezdnego **1.KDX** obowiązuje zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających od 6 m do 12,5 m.

§ 24.

1. Tereny **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW i 10.KDW** - przeznaczone są do pełnienia funkcji dróg wewnętrznych, z dopuszczeniem lokalizacji elementów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów dróg wewnętrznych obowiązuje zachowanie następujących szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu **1.KDW** - 8 m z lokalnym poszerzeniem do 12,8 m (zgodnie ze stanem istniejącym i rysunkiem planu);
- 2) dla terenu **2.KDW** - 10 m (zgodnie ze stanem istniejącym i rysunkiem planu);

- 3) dla terenu **3.KDW** - 8 m, z lokalnym poszerzeniem do 12,8 m (zgodnie ze stanem istniejącym i rysunkiem planu);
- 4) dla terenu **4.KDW** - od 7,2 m do 13 m (zgodnie ze stanem istniejącym i rysunkiem planu);
- 5) dla terenu **5.KDW** - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 6) dla terenu **6.KDW** - 6 m, z placem do zawracania o szerokości 10,5 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 7) dla terenu **7.KDW** - 10 m, z placem do zawracania o szerokości 12,5 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 8) dla terenu **8.KDW** - 10 m, z placem do zawracania o szerokości 12,5 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 9) dla terenu **9.KDW** - 6 m, z placem do zawracania o szerokości 12 m (zgodnie ze stanem istniejącym i rysunkiem planu);
- 10) dla terenu **10.KDW** - 10 m z placem do zawracania o szerokości 14 m (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 25.

1. Obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem w zakresie uzbrojenia i wyposażenia technicznego zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci systemów uzbrojenia terenu.

2. Terenami przeznaczonymi do lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego są tereny dróg publicznych i wewnętrznych; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci uzbrojenia technicznego poza terenami dróg.

3. W granicach terenów noworealizowanych dróg obowiązuje utrzymanie rezerw terenu umożliwiających budowę wodociągu, kanalizacji sanitarnej, gazociągu, sieci elektroenergetycznych oraz kanalizacji telefonicznej.

4. W obszarze objętym planem ustala się:

1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** :

- a) zaopatrzenie w wodę z układu miejskiej i gminnej sieci wodociągowej w oparciu o magistralę wodociągową Ø500 biegnącą ze Swarzędza,
- b) rozbudowę sieci wodociągowej, w tym budowę nowych wodociągów w granicach pasów drogowych istniejących i projektowanych ulic,
- c) rozbudowę sieci wodociągowej o nowe odcinki, uzupełniające obecny układ, wzdłuż istniejących dróg: 1.KDG i 3.KDL,
- d) obowiązek - przy rozbudowie i modernizacji sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;

2) w zakresie odprowadzania **ścieków i wód opadowych** :

- a) budowę systemu kanalizacji grawitacyjno-tłocznej z lokalnymi przepompowniami i odprowadzaniem ścieków do oczyszczalni ścieków w Koziegłowach,
- b) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu zbiorników bezodpływowych lub innych tymczasowych sposobów unieszkodliwiania ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- c) odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu zbiorników bezodpływowych lub innych tymczasowych sposobów unieszkodliwiania ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) obowiązek wywożenia ścieków sanitarnych ze szczelnych zbiorników bezodpływowych - stosowanych zgodnie z warunkami określonymi w lit. b i c - do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
 - e) zakaz odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej gnojówki, gnojowicy i odcieków z silosów a także wód opadowych,
 - f) rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej grawitacyjnej, wraz z niezbędnymi urządzeniami podczyszczającymi,
 - g) odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej nieruchomości,
 - h) odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych tj. place, parkingi do systemu kanalizacji deszczowej; do czasu realizacji tej sieci dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do istniejących rowów lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) odprowadzanie wód opadowych z dróg publicznych położonych w obrębie terenów zabudowanych do kanalizacji deszczowej; do czasu realizacji tej sieci dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych zgodnie z ustaleniami lit. j,
 - j) odprowadzanie wód opadowych z dróg publicznych położonych poza terenami zabudowanymi do rowów odwadniających lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odwadniania dróg;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w **gaz przewodowy** :
- a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - b) możliwość rozbudowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dalsza gazyfikacja obszaru będzie możliwa o ile zostaną zawarte umowy pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla przedsiębiorstwa gazowniczego,
 - c) wymóg rezerwowania tras dla sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
 - d) wymóg zachowanie przy budowie gazociągów - przynajmniej 0,5 m odległości między gazociągiem a ogrodzeniami,
 - e) wymóg - podczas prowadzenia prac polegających na przebudowie lub remoncie dróg - zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody. Gazociągi, które w wyniku przebudowy dróg znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,
 - f) szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** :

- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, węglem lub koksem lub źródła niskoemisyjne takie jak drewno, olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna lub odnawialne źródła ciepła (np. w oparciu o energię słoneczną),
 - b) budowa, przebudowa i rozbudowa lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem ustaleń § 5 pkt 8;
- 5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną** :
- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki za pomocą sieci kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny,
 - b) zapewnienie zasady pełnego pokrycia zapotrzebowania mocy elektroenergetycznej,
 - c) rozbudowę linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych; dopuszcza się budowę linii napowietrznych na terenach niezabudowanych i nie przeznaczonych do zabudowy,
 - d) możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz lokalizowania nowych stacji transformatorowych słupowych, małogabarytowych wolnostojących lub wbudowanych w obiekty kubaturowe na obszarze o przeznaczeniu innym niż na potrzeby infrastruktury technicznej,
 - e) wymóg, aby przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, odbywała się w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego, według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
 - f) zakaz sadzenia pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami stałymi** :
- a) gromadzenie i dalsze zagospodarowanie odpadów w ramach gminnego, zorganizowanego systemu zagospodarowania odpadów - zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz planami gospodarki odpadami,
 - b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;
- 7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej** :
- a) rozbudowę linii teletechnicznych w formie sieci kablowych i bezprzewodowych,
 - b) na terenach niezabudowanych dopuszcza się budowę linii napowietrznych,
 - c) budowa stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla wszystkich obiektów o wysokości 50,00 metrów nad poziomem terenu i większej obowiązuje ich zgłoszenie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 26.

1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.I** obowiązuje przeznaczenie na potrzeby infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu **I** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz budowy obiektów kubaturowych nie związanych z infrastrukturą techniczną, dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, innych niezbędnych elementów uzbrojenia technicznego oraz dojeżdż i dojazdów;
 - 2) obowiązek zagospodarowania zielenią niską terenów niewykorzystanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojeżdża i dojazdu.
3. Dla terenu I nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

§ 27.

§ 27. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:

- 1) dla terenów: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt 1 - 0%.

§ 28.

§ 28. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia:

- 1) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej część działek położonych w Garbach przy ul. Podleśnej i oznaczonych numerami geodezyjnymi 73/1, 73/3, zatwierdzonej uchwałą Nr XXXV/411/2001 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 19 czerwca 2001r.;
- 2) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz na obszarze części działek o nr ewid. 107/2, 107/3, 107/5, 107/6, 107/7 w Garbach z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniową z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej - zmiana miejscowego planu ogólnego gminy Swarzędz, zatwierdzonej uchwałą Nr XLII/478/2002 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 16 stycznia 2002 r.

§ 29.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

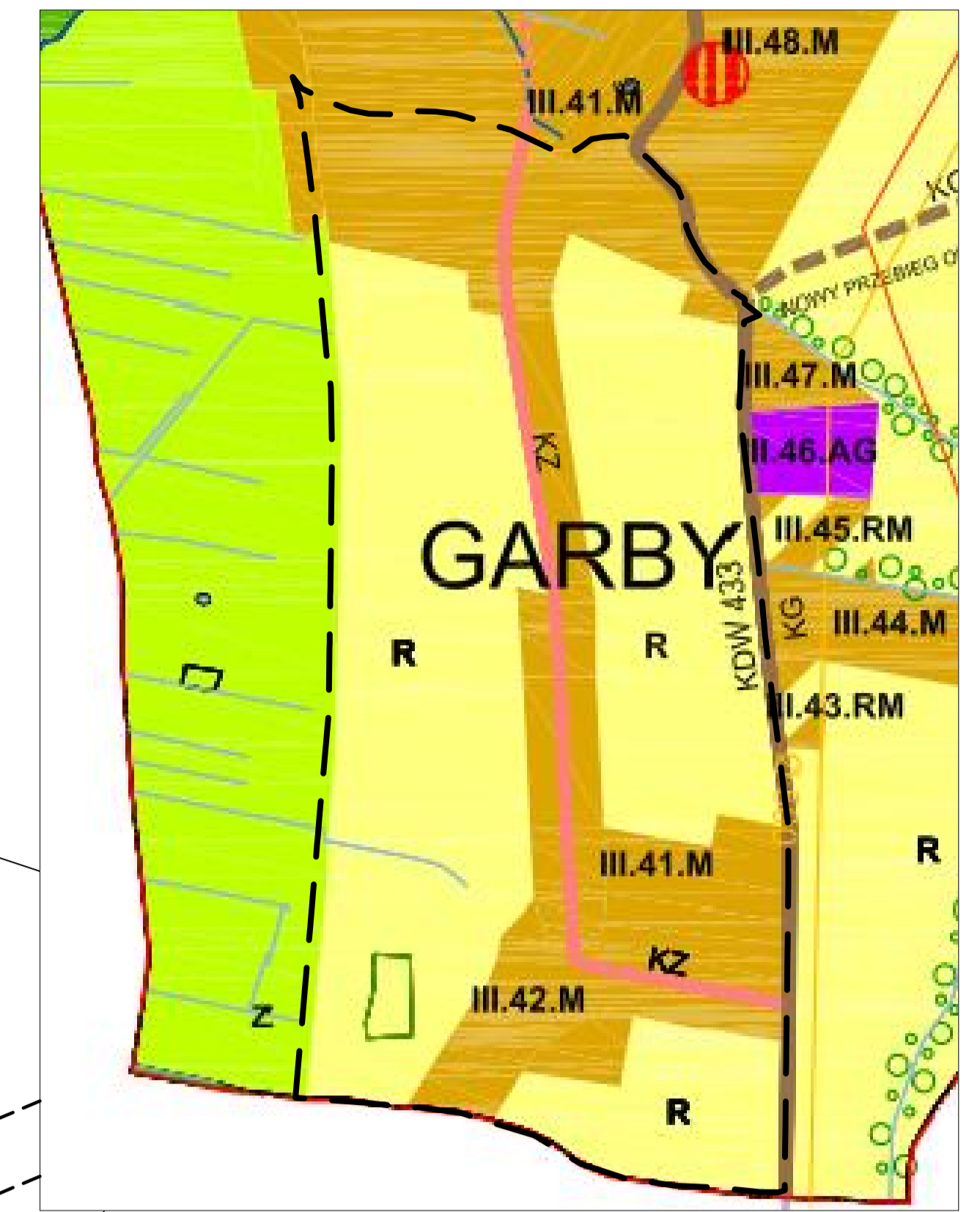
§ 30.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY CENTRALNĄ CZĘŚĆ OBREBU GARBY I CZĘŚĆ OBREBU ZAŁASEWO - CZĘŚĆ III

SKALA 1:2000

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr LIX/534/2014
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 20 maja 2014 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SWARZĘDZ SKALA 1:10000

OZNACZENIA:

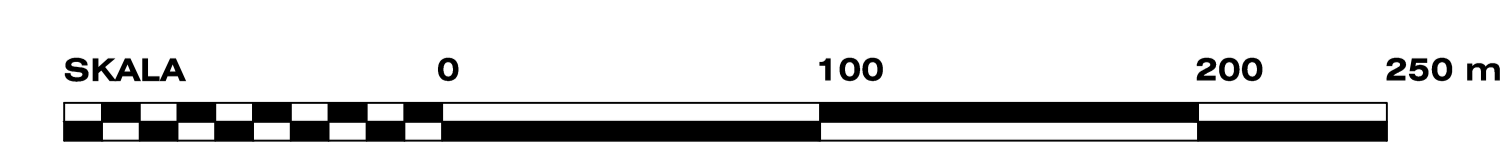
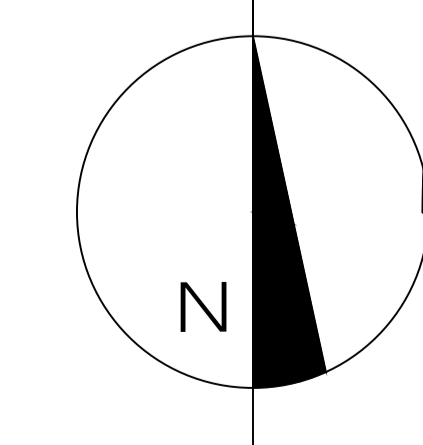
| | | | |
|----------|--|----------|--|
| 1. KDD | TERENY PRZEZNACZONE DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ | 1. KDD | TERENY PRZEZNACZONE DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ |
| 1. MN(U) | TERENY PRZEZNACZONE DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG PODSTAWOWYCH | 1. MN(U) | TERENY PRZEZNACZONE DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG PODSTAWOWYCH |
| 1. RM(U) | TERENY PRZEZNACZONE DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG NIEUŁĄCZLIWYCH | 1. RM(U) | TERENY PRZEZNACZONE DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG NIEUŁĄCZLIWYCH |
| 1. ZP | TERENY PRZEZNACZONE DLA ZIELI URZĄDZONEJ | 1. ZP | TERENY PRZEZNACZONE DLA ZIELI URZĄDZONEJ |
| 1. ZL | TERENY PRZEZNACZONE NA CELE GOSPODARSTWA LEŚNEJ | 1. ZL | TERENY PRZEZNACZONE NA CELE GOSPODARSTWA LEŚNEJ |
| 1. R | TERENY PRZEZNACZONE NA CELE GOSPODARSTWA ROLNEJ | 1. R | TERENY PRZEZNACZONE NA CELE GOSPODARSTWA ROLNEJ |
| 1. KDG | TERENY PRZEZNACZONE NA CELE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ | 1. KDG | TERENY PRZEZNACZONE NA CELE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ |
| 1. KDZ | TERENY PRZEZNACZONE POD DRÓGI PUBLICZNE - GŁÓWNE | 1. KDZ | TERENY PRZEZNACZONE POD DRÓGI PUBLICZNE - GŁÓWNE |
| 1. KDL | TERENY PRZEZNACZONE POD DRÓGI PUBLICZNE - LOKALNE | 1. KDL | TERENY PRZEZNACZONE POD DRÓGI PUBLICZNE - LOKALNE |
| 1. KDD | TERENY PRZEZNACZONE POD DRÓGI PUBLICZNE - DOJAZDOWE | 1. KDD | TERENY PRZEZNACZONE POD DRÓGI PUBLICZNE - DOJAZDOWE |
| 1. KDX | TERENY PRZEZNACZONE POD PUBLICZNE CIĄGI PIEŚZO-ŻELAZNE | 1. KDX | TERENY PRZEZNACZONE POD PUBLICZNE CIĄGI PIEŚZO-ŻELAZNE |
| 1. KDW | TERENY PRZEZNACZONE POD DRÓGI WĘWNETRZNE | 1. KDW | TERENY PRZEZNACZONE POD DRÓGI WĘWNETRZNE |

OZNACZENIA NA RYSUNKU PLANU:

| | |
|-------|---|
| --- | Granica gminy Swarzędz |
| --- | Granica obszaru objętego planem |
| --- | Ustalone planem granice wydzielonych terenów - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
| MN | Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| MN(U) | Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych |
| RM(U) | Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieułączliwych |
| ZP | Tereny przeznaczone dla usług nieułączliwych i zabudowy mieszkaniowej |
| ZL | Tereny przeznaczone dla produkcji nieułączliwej i usług nieułączliwych |
| R | Tereny przeznaczone dla zieleni urządzonej |
| I | Tereny przeznaczone na cele gospodarki leśnej |
| KDG | Tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej |
| KDZ | Tereny przeznaczone na cele infrastruktury technicznej |
| KDL | Tereny przeznaczone pod drogi publiczne - główne |
| KDD | Tereny przeznaczone pod drogi publiczne - zbiorcze |
| KDX | Tereny przeznaczone pod drogi publiczne - lokalne |
| KDW | Tereny przeznaczone pod drogi publiczne - dojazdowe |
| KDX | Tereny przeznaczone pod publiczne ciągi pieszo-żelazne |
| KDW | Tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne |
| --- | Ustalone planem linie zabudowy - obowiązujące |
| --- | Ustalone planem linie zabudowy - nieprzekraczalne |
| + | Budynki wpisane do ewidencji zabytków województwa wielkopolskiego |
| + | Kapliczka przydrożna wpisana do ewidencji zabytków województwa wielkopolskiego |
| --- | Granice archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej |
| --- | Zasięg stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV |

Oznaczenia dodatkowe:

| | |
|-----|---|
| --- | Orientacyjna aranżacja pasów drogowych |
| --- | Orientacyjny przebieg linii rozgraniczających dróg poza obszarem objętym planem |



| | | |
|--|---|--------------|
| GARD - PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHYTEKTONICZNA - mgr inż. arch. ANNA WOŹNICKA ul. Traktorowa 43 lok. 2, 91-117 Łódź, tel. 42-6599238 fax. 42-288102, kom. 58993266, e-mail: anuragard@gmail.com | | |
| MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY CENTRALNĄ CZĘŚĆ OBREBU GARBY I CZĘŚĆ OBREBU ZAŁASEWO (POW. CA. 292 HA) - CZĘŚĆ III | | |
| RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LIX/534/2014 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU Z DNIA 20 MAJA 2014 R. | | skala 1:2000 |
| Autorzy opracowania: | główny projektant: mgr inż. arch. Anna Woźnicka - wpisana na listę Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie - Nr WA-336; udział w opracowaniu: mgr Agata Burlińska, mgr Dorota Dzierżanowska | |
| Miejsce, data: | Łódź, maj 2014 r. | |

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIX/534/2014

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia 20 maja 2014 r.

ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO obejmującego centralną część obręb Garby i część obręb Zalasewo (pow. ca. 292 ha) - Część III

| Lp. | Data wpływu uwagi | Zgłaszający uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz w sprawie rozpatrzenia uwagi | | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi | | Uwagi |
|-----|-------------------|-------------------|---|--|--|---|--------------------------------|---|---|---|
| | | | | | | Uwaga uwzględniona | Uwaga nieuwzględniona | Uwaga uwzględniona | Uwaga nieuwzględniona | |
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. | 9. | 10. | 11. |
| 1. | 12.03.2013 | osoba fizyczna | Wnosi uwagę, w której prosi o wprowadzenie możliwości podziału całości działki 90/2 na działki budowlane. | dz. nr 90/2, obręb Garby | Działka nr 90/2, znajduje się w granicach terenów: 6.MN – przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2.R - przeznaczonego na cele gospodarki rolnej; 3.KDL - przeznaczonego pod drogi publiczne - lokalne. | | Uwaga nieuwzględniona. | | Uwaga nieuwzględniona. | Uwaga nieuwzględniona ze względu na niezgodność z zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Swarzędz. Zgodnie ze Studium jedynie wschodnia część działki znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej III.42.M, co uwzględniono w projekcie planu. Pozostała część działki znajduje się na terenach rolniczych R. |
| 2. | 28.03.2013 | osoba fizyczna | Wnosi uwagę, w której prosi o przeznaczenie | dz. nr 70/12, 70/13, 69, 68/10, obręb | Działki 70/12, 70/13, 769, 68/10 znajdują się | | Uwaga nieuwzględniona w części | | Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej | Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej |

| | | | | | | | | | | |
|----|------------|----------------|---|---------------------------------|---|--|--|--|--|--|
| | | | działek nr 70/12, 70/13, 69, 68/10 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. | Garby | w granicach terenów: 9.MN – przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 4.R – przeznaczonego na cele gospodarki rolnej; 1.ZL – przeznaczonego na cele gospodarki leśnej. | | dotyczącej działek nr 70/12, 69, 68/10 oraz zachodniego fragmentu działki 70/13. | | działek nr 70/12, 69, 68/10 oraz zachodniego fragmentu działki 70/13. | działek 70/12, 69, 68/10 oraz zachodniego fragmentu działki 70/13 ze względu na niezgodność z zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Swarzędz. Zgodnie ze Studium wschodnie części działek nr 68/10 i 70/13 znajdują się na terenie zabudowy mieszkaniowej III.42.M, co zostanie uwzględnione w projekcie planu. Pozostałe części działek 68/10 i 70/13, a także działki 70/12, 69 znajdują się na terenach rolniczych R. |
| 3. | 03.02.2014 | osoba fizyczna | Wnosi uwagę, w której prosi o wykreślenie par. 12 ust. 6. | Brak określenia numeru działek. | Par. 12 ust. 6. Dla terenów MN ustala się obowiązek zachowania: 1) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25 m; 2) powierzchni działki nie mniejszej niż 1 500 m ² . | | Uwaga nieuwzględniona. | 3a) Uwaga uwzględniona w części dotyczącej działki nr 85/2 | 3b) Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej par. 12 ust. 6 dotyczącego wszystkich terenów MN | 3a) Uwaga uwzględniona poprzez wprowadzenie pkt 3 w par. 12 ust. 6 o następującej treści: 3) dla działki nr 85/2, położonej w granicach terenu 5.MN: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25 m, przy czym dopuszcza się w ramach ustalonych na 25 m frontów działki wykonanie skosów przy włączeniu do ul. Podleśnej, b) powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę |

| | | | | | | | | | | |
|----|------------|----------------|---|----------------------------------|---|--|------------------------|--|------------------------|--|
| | | | | | | | | | | <p>mieszkaniową nie mniejszej niż 800 m² oraz minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod drogę 700 m².</p> <p>3b) Uwaga nieuwzględniona ze względu na obowiązek ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego parametrów określonych w par. 12 ust. 6 wynikający z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> |
| 4. | 28.02.2014 | osoba fizyczna | Wnosi uwagę, w które prosi o przeznaczenie działki nr 91/7 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. | dz. nr 91/7, obręb Garby | Działka 91/7 znajduje się w granicach terenu 2.R – przeznaczonego na cele gospodarki rolnej. | | Uwaga nieuwzględniona. | | Uwaga nieuwzględniona. | Uwaga nieuwzględniona ze względu na niezgodność z zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Swarzędz. Zgodnie ze Studium cała działka 91/7 znajduje się na terenach rolniczych R. |
| 5. | 28.02.2014 | osoba fizyczna | Wnoszą uwagę, w które proszą o przeznaczenie działek nr 90/12 oraz 90/14 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. | dz. nr 90/12, 90/14, obręb Garby | Działki 90/12 i 90/14 znajdują się w granicach terenu 2.R – przeznaczonego na cele gospodarki rolnej. | | Uwaga nieuwzględniona. | | Uwaga nieuwzględniona. | Uwaga nieuwzględniona ze względu na niezgodność z zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Swarzędz. Zgodnie ze |

| | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | | Studium całe działki 90/12 i 90/14 znajdują się na terenach rolniczych R. |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIX/534/2014
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 20 maja 2014 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

§ 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, z późn. zm.) 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, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), zadania własne gminy.

§ 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 2006 r. Nr 89, poz. 625, z późn. zm.) 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, z późn. zm.) 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. Nr 249, poz. 2104, z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759, z późn. zm.).

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

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Uzasadnienie

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego centralną część obrębu Garby i część obrębu Zalasewo (pow. ca. 292 ha) - Część III prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.).

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 24 sierpnia 2010 r. uchwały Nr LXIII/388/2010 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie przystąpienia do opracowania w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego centralną część obrębu Garby i część obrębu Zalasewo (pow. ca. 292 ha).

2. W dniach od 6 października do 3 listopada 2011 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz wywieszono było obwieszczenie Burmistrza Swarzędza o przystąpieniu do sporządzania ww. miejscowego planu, określające formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Ponadto, dnia 5 i 6 października 2011 r. ukazały się ogłoszenia w prasie lokalnej informujące o przystąpieniu do sporządzania ww. miejscowego planu. Od dnia 6 października 2011 r. ogłoszenie znajdowało się na stronie Biuletynu Informacji Publicznej.

3. W odpowiedzi na obwieszczenie i ogłoszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu nie wpłynął żaden wniosek.

4. O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania cytowanego planu wraz z prośbą o wnioski do planu wystąpiono na piśmie do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu w dniu 26 września oraz 29 grudnia 2011 r.

5. Do projektu planu wpłynęło jedenaście wniosków, złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

6. Na podstawie art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.) Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz w dniu 16 grudnia 2011 r. wystąpił pismem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

7. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz zgodnie z art. 17 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt. 5 prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

8. W dniu 27 września 2012 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej, zawierającą kilka uwag, które zostały uwzględnione w projekcie planu.

9. W dniu 8 i 9 listopada 2012 r. udostępniono projekt planu miejscowego organom administracji rządowej i samorządowej oraz innym jednostkom organizacyjnym celem jego uzgodnienia (zgodnie z art. 17 pkt. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz celem uzyskania opinii (zgodnie z art. 17 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

10. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz zgodnie z art. 17 pkt. 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadził stosowne zmiany wynikające z uzyskanych

opinii i dokonanych uzgodnień.

11. Zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 ust. 1 i art. 46 pkt. 1 oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.) w dniach od 21 lutego do 15 marca 2013 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.

12. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 1 marca 2013 r.

13. W ustawowym terminie, tj. do dnia 29 marca 2013 r. wniesiono dwie uwagi do projektu planu.

14. W dniu 19 kwietnia 2013 r. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz rozstrzygnął o sposobie rozpatrzenia uwag do ww. projektu planu oraz wydał oświadczenie w sprawie braku wniosków i uwag w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Z dwóch uwag wniesionych do projektu planu jedna została częściowo uwzględniona a jedna w całości zostały nieuwzględniona.

15. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi pismem nr GZ.tr.057-602-605/13 z dnia 15 grudnia 2013 r. wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,5659 ha gruntów rolnych klasy IIIb.

16. W dniach od 23 stycznia do 14 lutego 2014 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

17. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 10 lutego 2014 r.

18. W ustawowym terminie, tj. do dnia 28 lutego 2014 r. wniesiono trzy uwagi do projektu planu.

19. W dniu 14 marca 2014 r. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz rozstrzygnął o sposobie rozpatrzenia uwag do ww. projektu planu oraz wydał oświadczenie w sprawie braku wniosków i uwag w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Wszystkie trzy uwagi wniesione do projektu planu zostały nieuwzględnione.

20. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz zgodnie z art. 17 pkt. 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miejskiej projekt uchwały wraz z załącznikami w celu uchwalenia.

21. Na Sesji Rady Miejskiej Nr LIX w dniu 20 maja 2014 r. osoba zgłaszająca uwagę nr 3 doprecyzowała swoje oczekiwania co do ustaleń planu. W związku z powyższym Rada Miejska miała podstawę do jej częściowego uwzględnienia. Na przedmiotowej Sesji, został również złożony wniosek przez Radnego, Pana Grzegorza Taterkę, aby w par. 12 ust. 6 pkt 1 lit. a oraz par. 12 ust. 6 pkt 2 lit. a projektu planu, ujęto również teren oznaczony symbolem 1.MN. W wyniku głosowania Rady Miejskiej wniosek został przyjęty.

22. Na Sesji Nr LIX w dniu 20 maja 2014 r. Rada Miejska podjęła decyzję o uchwaleniu planu Uchwałą Nr LIX/534/2014 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 20 maja 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego centralną część obrębu Garby i część obrębu Zalasewo (pow. ca. 292 ha) - Część III.

23. Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła zgodność przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Swarzędz uchwalonego uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.

24. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego centralną część obrębu Garby i część obrębu Zalasewo (pow. ca. 292 ha) - Część III, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzyło podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.