

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w Swarzędzu w rejonie ulic Augusta Cieszkowskiego, Zygmunta Grudzińskiego, Zamkowej, Św. Marcina oraz Strzeleckiej w tym osiedli: Kościuszkowców, Czwartaków, Dąbrowszczaków i Zygmunta III Wazy,**

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

Rada Miejska w Swarzędzu uchwala co następuje:

## **Rozdział I**

### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 1.**

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr XXXII/373/2001r z dnia 28.03.2001r., w nawiązaniu do uchwały Nr XIII/73/2007 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25 września 2007 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny położone w Swarzędzu w rejonie ulic Augusta Cieszkowskiego, Zygmunta Grudzińskiego, Zamkowej, Św. Marcina oraz Strzeleckiej w tym osiedli: Kościuszkowców, Czwartaków, Dąbrowszczaków i Zygmunta III Wazy.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny położone w Swarzędzu w rejonie ulic Augusta Cieszkowskiego, Zygmunta Grudzińskiego, Zamkowej, Św. Marcina oraz Strzeleckiej w tym osiedli: Kościuszkowców, Czwartaków, Dąbrowszczaków i Zygmunta III Wazy”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

## § 2.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) akcencie urbanistycznym – należy przez to rozumieć strefę lokalizacji elementu budowlanego lub obiektu małej architektury podkreślającego kompozycję przestrzenną układu urbanistycznego;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu lub użytkowania obiektu na terenie o określonym przeznaczeniu, który uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową;
- 4) łączniku pieszym – należy przez to rozumieć połączenie komunikacyjne pomiędzy terenami lub elementami zagospodarowania terenów;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowane co najmniej 50% długości zewnętrznych ścian frontowych budynków;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków, zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów;
- 8) przepisach odrębnych – rozumie się przez to przepisy ustaw, innych niż stanowiące podstawę prawną niniejszej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) przestrzeni integracyjnej – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym walorach estetycznych i funkcjonalnych, sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 10) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć samodzielny obiekt w formie tablicy lub bryły umieszczony na podporach trwale związanych z gruntem przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym o powierzchni powyżej 6m<sup>2</sup>;
- 11) szpalerze drzew – należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew;
- 12) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym, dla którego ustalono przeznaczenie;
- 13) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Swarzędzu;
- 14) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 15) zieleni komponowanej – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa a także ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem i pozostałymi składnikami jego szaty roślinnej, jak pnącza, byliny, trawy do zachowania lub uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu.

2. Dla obszaru, o którym mowa w § 1 plan ustala:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiekty podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych,
- 8) szczegółowe zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Następujące obowiązujące ustalenia planu przedstawiono graficznie na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem cyfrowo – literowym;
- 4) linie zabudowy obowiązujące;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 6) akcent urbanistyczny;
- 7) szpaler drzew;
- 8) zielen komponowana;
- 9) ścieżka pieszo- rowerowa;
- 10) ścieżki piesze;
- 11) przestrzeń integracyjna;
- 12) strefy lokalizacji separatorów i piaskowników;
- 13) strefy wjazdów;
- 14) budynki zabytkowe, oznaczone symbolem cyfrowym;
- 15) łączniki piesze;
- 16) strefa lokalizacji parkingów;
- 17) strefa konserwatorska,
- 18) strefa lokalizacji stałych obiektów usługowych w zieleni.
- 19) strefa lokalizacji boiska sportowego.

### § 3.

1. Dla poszczególnych terenów obowiązują odpowiednie ustalenia ogólne i szczegółowe.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

## Rozdział II

## USTALENIA OGÓLNE

## Dział I

### Przeznaczenie terenów

#### § 4.

1. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o których mowa w §16, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w §17, oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, o których mowa w §18, oznaczone na rysunku planu symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U;
- 4) tereny zabudowy usługowej, o których mowa w §19, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U;
- 5) tereny sportu i rekreacji, o których mowa w §20, oznaczone na rysunku planu symbolami 1US, 2US, 3US, 4US;
- 6) tereny zieleni urządzonej, o których mowa w §21, oznaczone na rysunku planu symbolem 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP;
- 7) tereny zieleni leśnej, o których mowa w §22, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL;
- 8) teren wód powierzchniowych, o którym mowa w §23, oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS;
- 9) tereny komunikacji, o których mowa w §24:
  - a) publicznych dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku symbolem 1KDL;
  - b) publicznych dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD, 6KDD, 8KDD, 13KDD, 16KDD, 18KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 29KDD;
  - c) publicznych ciągów pieszojezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 7KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 14KDD, 15KDD, 17KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 30KDD;
  - d) wewnętrznych dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW;
  - e) publicznych placów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDP, 2KDP, 3KDP;
  - f) publicznych ciągów pieszo – rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDX, 2KDX, 3KDX, 4KDX, 5KDX;
  - g) parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP, 8KP, 9KP;
  - h) parkingów z usługami 1KP/U, 2KP/U;
- 10) tereny infrastruktury technicznej, o których mowa w §25:
  - a) kanalizacji, oznaczone na rysunku symbolem 1K;
  - b) gazownictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem 1G.

2. Na terenach wyznaczonych pod zabudowę dopuszcza się funkcje uzupełniające.





## Dział II

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### § 5.

1. Na terenie planu ustala się system przestrzeni ulic, placów i ciągów pieszych oparty na istniejących osiach kompozycyjnych oraz wyznacza obszar przestrzeni integracyjnej, krystalizujący strukturę urbanistyczną osiedla.

2. Na obszarze przestrzeni integracyjnej ustala się obowiązek zintegrowanej aranżacji wnętrz urbanistycznych poprzez:

- 1) wykształcenie jednorodności form przestrzennych małej architektury pod względem materiałowym i kolorystycznym;
- 2) zastosowanie ujednoliconej kompozycji posadzki w granicach ciągu pieszo – rowerowego;
- 3) utrzymanie istniejących szpalerów drzew z dopuszczeniem możliwości modelowania ich linii nasadzeń w przypadku kolizji z planowaną organizacją ruchu pieszo – rowerowego;
- 4) wprowadzenie zieleni ozdobnej niskiej o dużych walorach estetycznych i użytkowych (kwietników, gazonów itp.);
- 5) organizację przestrzeni na zasadzie woonerfu tj. ukształtowania poszczególnych elementów zagospodarowania w sposób chroniący teren przed ruchem przelotowym.

3. Na obszarze całego planu nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu.

4. Linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne nie dotyczą istniejących urządzeń na wydzielonych terenach elektroenergetyki.

5. Na terenie planu zakazuje się lokalizowania:

- 1) nowych obiektów budownictwa mieszkaniowego na terenach 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW oraz 2MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN;
- 2) reklam wielkoformatowych;
- 3) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) sieci infrastruktury technicznej w formie urządzeń nadziemnych, z wyjątkiem elementów oświetleniowych.

6. Ustala się jednolite zasady kształtowania formy przestrzennej:

- 1) pawilonów sprzedaży ulicznej na terenach mieszkaniowych:
  - a) obiekty jednokondygnacyjne o lekkiej konstrukcji,
  - b) wielkości obiektów zgodnie z parametrami, podanymi w § 9 ust. 3;
- 2) stałych obiektów usługowych w zieleni:
  - a) budynki – w formie przeszklonych pawilonów, dawnych gabinetów lub saloonów ogrodowych o konstrukcji ażurowej, pełniących funkcje oranżerii, kawiarni, herbaciarni, pijalni wód itp.,

- b) budynki sanitariatów – w formie pawilonów wykonanych z materiałów ceramicznych lub z kamienia naturalnego, uzupełnionego białym tynkiem, dach czterospadowy, symetryczny;
- c) budowle i obiekty małej architektury w formie schodów, mostków, fontann, trejaży, pergoli, balustrad itp.;
- d) wielkości o obiektów zgodnie z parametrami podanymi w §9 ust.3,

7. Dopuszcza się stosowanie ogrodzeń na terenach, zgodnie z parametrami podanymi w § 9 ust. 4, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

8. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz dotychczasowego użytkowania terenu do czasu zmian zagospodarowania, zgodnego z ustaleniami niniejszej uchwały.

### **Dział III**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

##### **§ 6.**

1. Na obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony zasobów środowiska przyrodniczego:

- 1) w zakresie ochrony wód, na obszarze należącym do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 144, obejmującym cały teren planu obowiązuje ochrona zasobów wód podziemnych przed ilościową i jakościową degradacją poprzez eliminację zagrożeń wynikających z nadmiernego eksploatowania terenu oraz przenikania zanieczyszczeń z terenów zurbanizowanych, a w szczególności:
  - a) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą one innym celom niż ochrona przyrody;
  - b) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów;
  - c) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
  - d) nakaz wykonania powierzchni terenów komunikacji i parkingów w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych,
  - e) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie ochrony powietrza:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować emisję substancji zapachowych do powietrza,
  - b) dopuszczenie podłączenia budynków do miejskiej sieci ciepłej, zaopatrywanej w ciepło produkowane w ciepłowni spełniającej wymagania w zakresie standardów emisyjnych oraz standardów jakości powietrza lub budowę indywidualnych źródeł grzewczych, zasilanych paliwami niskoemisyjnymi takimi jak: gaz, olej opałowy, energia elektryczna,
- 3) w zakresie ochrony powierzchni ziemi, gleb, wód powierzchniowych:

- a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, w strefie przybrzeżnej jeziora Swarzędzkiego z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem, utrzymaniem, budową lub remontem urządzeń wodnych oraz poza strefami lokalizacji stałych obiektów usługowych w zieleni;
  - b) zagospodarowanie odpadów komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) obowiązek segregacji i gromadzenia odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w w gminnym planie gospodarki odpadami;
- 4) w zakresie ochrony szaty roślinnej:
- a) zachowanie istniejących terenów zieleni, to jest lasów, parków, zieleńców, skwerów, zieleni towarzyszącej zabudowie, szpalerów drzew;
  - b) w przypadku konieczności usunięcia pojedynczych drzew – obowiązują przepisy odrębne;
  - c) zapewnienie określonej w planie powierzchni biologicznie czynnej i zieleni
  - d) możliwość wprowadzenia zieleni na dachach budynków;
- 5) w zakresie ochrony klimatu akustycznego:
- a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów wymagających komfortu akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi:
    - dla terenów MW tak jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
    - dla terenów MN tak jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
    - dla terenów MW/U oraz U tak jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
    - dla terenów US, ZP, ZL tak jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
  - b) ograniczenie uciążliwości hałasu komunikacyjnego od ulicy lokalnej, parkingów wielopoziomowych oraz pętli transportu publicznego poprzez:
    - hierarchizację dróg, zmniejszająca natężenie ruchu,
    - skanalizowanie ruchu samochodowego wzdłuż jednej ulicy lokalnej 1 KDL
    - zastosowanie tzw. „cichych” nawierzchni bitumicznych;
    - wprowadzenie zieleni komponowanej na terenach mieszkaniowych,
    - zastosowanie materiałów poprawiających komfort akustyczny dla zabudowy przystanków na terenie 1KDP,
    - wprowadzenie organizacji ruchu umożliwiającej jego upłynnienie.

## **Dział IV**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **§ 7.**

1. Dla budynku nr 4 wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje nakaz objęcia ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

2. Dla budynków, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1,2 ustala się:

- 1) nakaz utrzymania bryły – zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektu, za wyjątkiem odtwarzania jego nieistniejących, pierwotnych części;
- 2) utrzymanie oryginalnych: kompozycji i detalu elewacji;
- 3) w przypadku konieczności wymiany stolarki oryginalnej, nakaz jej odtworzenia.

3. Dla budynku, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 ustala się:

- 1) nakaz utrzymania bryły – zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektu oraz zmiany geometrii dachu;
- 2) zachowanie historycznej zasady rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, zachowanie faktury licowania budynku, koloru elewacji oraz lukowych nadproży okien.

4. Na obszarze założenia parkowego przy ulicy Zamkowej wyznacza się w planie strefę ochrony konserwatorskiej, dla której ustala się:

- 1) zakaz powiększania powierzchni zabudowy;
- 2) bezwzględna ochrona istniejącego drzewostanu.

5. W strefie występowania zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ustala się nakaz ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów odrębnych.

## **Dział V**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

#### **§ 8.**

1. Na obszarze planu wyznacza się tereny przestrzeni publicznych w formie:

- 1) terenów dróg publicznych;
- 2) terenów placów publicznych;
- 3) terenów publicznych ciągów pieszych;
- 4) terenów zieleni urządzonej;
- 5) terenów zieleni leśnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zagospodarowanie terenu, kształtowanie nawierzchni ulic, ciągów pieszych, ścieżek spacerowych i placów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 2) możliwość lokalizacji, w przypadku ulic poza pasem jezdnym, obiektów o funkcji małej architektury, zieleni urządzonej, pasów parkingowych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 3) możliwość lokalizacji zieleni izolacyjnej, szczególnie wzdłuż linii rozgraniczających tereny dróg publicznych i wewnętrznych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji na terenach zieleni urządzonej obiektów małej architektury;
- 6) zakaz ogradzania;
- 7) zakaz lokalizacji trwałych obiektów budowlanych na terenach leśnych, z wyjątkiem urządzeń związanych z gospodarką leśną i rekreacją.

## **Dział VI**

**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

## § 9.

1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się:

- 1) wysokość dla nowych budynków od 5 m do 18 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych dla nowych budynków do 4, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) zakaz lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźniki powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z parametrami podanymi w rozdziale III – ustalenia szczegółowe.

2. Dla terenów zieleni, wód i komunikacji procentowego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej i zieleni w zagospodarowaniu terenu nie ustala się.

3. Dla obiektów budowlanych, o których mowa w § 5 ust.6 ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia w rzucie poziomym 8 m<sup>2</sup>,
- 2) maksymalna wysokość obiektu 3,5 m,
- 3) przeszklenie ścian minimum 50%,
- 4) zakaz łączenia obiektów.

4. Dla ogrodzeń ustala się maksymalną wysokość do 1,5 m, przy czym w części powyżej wysokości 0,4 m wyłącznie ażurowe, z możliwością uzupełnienia pnąciami lub żywopłotem.

## Dział VII

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

## § 10.

1. Plan nie powoduje konieczności wszczęcia postępowania w sprawie scalania nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się możliwość podziałów i łączenia terenów, pod warunkiem zachowania wymaganych planem wskaźników powierzchni zabudowy i zieleni oraz jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

3. Ustala się następujące wielkości działek:

- 1) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę jednorodzinną:
  - a) 180 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej;
  - b) 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej;
  - c) 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej;
- 2) minimalna szerokość działki w zabudowie jednorodzinnej:
  - a) 7,20 m dla działek pod zabudowę szeregową;
  - b) 12,00 m dla działek pod zabudowę bliźniaczą;
  - c) 17,00 m dla działek pod zabudowę wolnostojącą;
- 3) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę wielorodzinną 3000m<sup>2</sup>;
- 4) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę usługową 2000m<sup>2</sup>;



5) ustalenia pkt 1,2,3,4 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej.

## **Dział VIII**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

#### **§ 11.**

1. Dla budynku wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu nr 4 obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 1

2. W strefie występowania zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, objętych ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.4.

## **Dział IX**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

#### **§ 12.**

Pasy techniczne infrastruktury należy pozostawić wolne od zabudowy, zadrzewień i zakrzewień oraz zapewnić dostęp do przebiegających w nich sieci uzbrojenia.

## **Dział X**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

#### **§ 13.**

1. W zakresie systemu komunikacji ustala się:

- 1) główny układ obsługi komunikacji drogowej oparty na drodze lokalnej, połączony z drogą powiatową oraz z pętlą transportu publicznego;
- 2) różny zakres dostępności i różny stopień ograniczeń ruchu:
  - a) wydzielone ulice publiczne i wewnętrzne;
  - b) ulice wewnętrzne pieszo-jezdne w obrębie kwartałów zabudowy, dla których ustalono strefy wjazdów, oznaczone symbolem na rysunku planu;
  - c) ścieżki pieszo-rowerowe;
  - d) przejścia piesze;
- 3) ulice klasy dojazdowej objęte są strefą zamieszkania.

2. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:

- 1) lokalizację jezdni, chodników, pasów zieleni, dróg rowerowych, zatok parkingowych;
- 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

3. Ustala się następujące zasady parkowania:

- 1) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową 30 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;



- 2) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielo i jednorodzinną 1,5 stanowiska/mieszkanie;
- 3) lokalizację miejsc parkingowych dla zabudowy określonej w pkt. 1, 2 dopuszcza się na terenach komunikacji, tj. parkingów oraz w pasach drogowych, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

4. W systemie ścieżek pieszych i pieszorowerowych w zależności od głównej pełnionej funkcji ustala się następujące grupy:

- 1) drogi rowerowe ruchu codziennego związane z ruchem miejskim w ulicach dojazdowych i ulicy lokalnej;
- 2) wydzielone ciągi piesze;
- 3) drogi pieszorowerowe oraz ścieżki piesze turystyczno-rekreacyjne na terenach zielonych.

5. Na terenach zabudowy wielorodzinnej i usługowej dopuszcza się lokalizację ulic wewnętrznych oraz zatok parkingowych, prostopadłych do ulic publicznych.

## **Dział XI**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

#### **§ 14.**

1. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę pitną z wodociągu miejskiego;
- 2) zachowanie istniejącej magistrali wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  500 wraz ze strefą ochronną wynoszącą 5,0 m po obu jej stronach, wolną od zabudowy oraz wysokich nasadzeń;
- 3) zachowanie istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  80 – 250mm.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejących kanałów sanitarnych;
- 2) zachowanie istniejącej przepompowni ścieków na terenie 1K;
- 3) lokalizację sieci kanalizacji sanitarnej pozwalającej na rozdział ścieków komunalnych w kanałach ogólnospławnych na ścieki bytowe i wody opadowe oraz roztopowe.
- 4) dopuszczenie przejścia przez istniejące kanały ogólnospławne wyłącznie wód opadowych i roztopowych;
- 5) lokalizację kolektora deszczowego w pasach drogowych;
- 6) lokalizację w terenach zieleni, piaskowników i separatorów przed wylotami kanałów deszczowych do odbiornika (rzeki Cybiny, cieku Mielcuch i jeziora Swarzędzkiego) na terenach 1ZP, 4ZP, 5ZP.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło i gaz ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej stacji redukcyjno – pomiarowej drugiego stopnia na terenie 1G;

- 2) zachowanie istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, oraz ciepłociągów;
- 3) wykorzystanie dla celów grzewczych istniejących źródeł ogrzewania tj. gazu i ciepłej wody;
- 4) dopuszczenie zamiany napowietrznej sieci ciepłej na podziemną;
- 5) zakaz lokalizacji napowietrznej sieci ciepłej.

5. W zakresie sieci elektroenergetycznej dopuszcza się:

- 1) zachowanie, przebudowę i rozbudowę stacji transformatorowych istniejących na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 2) lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wydzielenie działki budowlanej o powierzchni minimum 50 m<sup>2</sup> w przypadku lokalizacji małogabarytowej stacji transformatorowej;
- 4) przebudowę i zachowanie napowietrznych ciągów sieci elektroenergetycznych SN i NN pod warunkiem braku kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 5) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych sytuowanych na terenach komunikacji.

6. W zakresie sieci telekomunikacji dopuszcza się:

- 1) zachowanie istniejących urządzeń telekomunikacyjnych;
- 2) przebudowę, rozbudowę oraz lokalizację nowych urządzeń telekomunikacyjnych na terenie planu.

7. W pasach technicznych infrastruktury ustala się nakaz zachowania stref wolnych od zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Dział XII**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

#### **§ 15.**

Na terenie planu nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania terenów.

## **Rozdział III**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **§16.**

1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - b) funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe, infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne z dopuszczeniem obiektów usługowych wolnostojących oraz obiektów infrastruktury technicznej;
  - b) forma zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: zabudowa blokowa;
  - zabudowa usługowa: pawilonowa;
  - c) geometria dachu:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: płaskie;
    - zabudowa usługowa: płaskie;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 20%;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 35 m;
  - f) zakaz powiększania istniejącej powierzchni zabudowy mieszkaniowej oraz nadbudowy istniejących budynków;
- 3) w zakresie zieleni:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 50%, w tym 30% zieleni;
  - b) zagospodarowanie zielenią komponowaną z elementami małej architektury w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu;
- 4) w zakresie komunikacji:
- a) dojazd i dojście z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 20KDD;
  - b) możliwość wprowadzenia ulic wewnętrznych w strefach wjazdów, oznaczonych symbolem na rysunku planu;
  - c) obowiązek zachowania łączników pieszych w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu,
  - d) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 2;
- 5) warunki szczególne: obowiązek zapewnienia dostępu do stacji transformatorowej.

2.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW ustala się :

- 1) w zakresie funkcji:
- a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - b) funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe, infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie zabudowy:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne z dopuszczeniem obiektów usługowych wolnostojących oraz obiektów infrastruktury technicznej;
  - b) forma zabudowy:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: blokowa;
    - zabudowa usługowa: pawilonowa;
  - c) geometria dachu:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: płaskie;
    - zabudowa usługowa: płaskie;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 40%;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m;
  - f) zakaz powiększania istniejącej powierzchni zabudowy mieszkaniowej;
- 3) w zakresie zieleni:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 50%, w tym 30% zieleni;
  - b) zagospodarowanie wewnątrz zielenią komponowaną z elementami małej architektury;
- 4) w zakresie komunikacji:
- a) dojazd i dojście z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDD, 1KDP;
  - b) możliwość wprowadzenia ulic wewnętrznych w strefie wjazdów, oznaczonych

- symbolem na rysunku planu,
- c) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 2;
- 5) warunki szczególne: obowiązek zapewnienia dostępu do stacji transformatorowej.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MW ustala się :

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - b) funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe, w tym usługi zdrowia oraz infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne z dopuszczeniem obiektów usługowych o powierzchni nie przekraczającej 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, realizowane wyłącznie w parterach lub łącznikach budynków mieszkalnych oraz obiektów infrastruktury technicznej;
  - b) forma zabudowy:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: blokowa;
    - zabudowa usługowa: pawilonowa;
  - c) geometria dachu:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: płaskie;
    - zabudowa usługowa: płaskie;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 21%;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m;
  - f) zakaz powiększania istniejącej powierzchni zabudowy mieszkaniowej;
- 3) w zakresie zieleni:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 50%, w tym 30% zieleni;
  - b) uzupełnienie istniejących szpalerów drzew w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 18KDD, 25KDD;
  - b) dostęp pieszo-rowerowy z terenu 1KDX, 5KDX;
  - c) obowiązek zachowania łączników pieszych w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu,
  - d) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 2;
- 5) warunki szczególne: obowiązek zapewnienia dostępu do stacji transformatorowej.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW ustala się :

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - b) funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe, infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne z dopuszczeniem obiektów usługowych wolnostojących oraz obiektów infrastruktury technicznej;
  - b) forma zabudowy:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: blokowa;
    - zabudowa usługowa: pawilonowa;
  - c) geometria dachu:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: płaskie;



- zabudowa usługowa: dowolna;
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 22%;
- e) maksymalna wysokość: 18 m;
- f) zakaz powiększania istniejącej powierzchni zabudowy mieszkaniowej;
- 3) w zakresie zieleni:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 50%, w tym 30% zieleni;
  - b) zagospodarowanie zielenią komponowaną z elementami małej architektury w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu;
  - c) uzupełnienie istniejących szpalerów drzew w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 3KDD, 1KDL;
  - b) dostęp pieszo-rowerowy z terenu 1KDX;
  - c) możliwość wprowadzenia ulic wewnętrznych w strefie wjazdów, oznaczonej symbolem na rysunku planu;
- 5) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 2;
- 6) warunki szczególne: obowiązek zapewnienia dostępu do stacji transformatorowej.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MW ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - b) funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe, infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne z dopuszczeniem obiektów usługowych wolnostojących oraz obiektów infrastruktury technicznej;
  - b) forma zabudowy:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: blokowa;
    - zabudowa usługowa: pawilonowa;
  - c) geometria dachu:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: płaskie;
    - zabudowa usługowa: dowolna;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 17%;
  - e) maksymalna wysokość: 18 m;
  - f) zakaz powiększania istniejącej powierzchni zabudowy mieszkaniowej;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 50%, w tym 30% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4KDD, 7KDD, 18KDD, 26KDD;
  - b) lokalizacja ścieżki rowerowej w miejscu oznaczonym symbolem na rysunku planu,
  - c) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 2;
- 5) warunki szczególne: obowiązek zapewnienia dostępu do stacji transformatorowej.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MW ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - b) funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe;

- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne z dopuszczeniem obiektów usługowych wolnostojących;
  - b) forma zabudowy:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: blokowa;
    - zabudowa usługowa: pawilonowa;
  - c) geometria dachu:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: płaskie;
    - zabudowa usługowa: dowolna;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 19%;
  - e) maksymalna wysokość: 18 m;
  - f) zakaz powiększania istniejącej powierzchni zabudowy mieszkaniowej;
- 3) w zakresie zieleni:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 50%, w tym 30% zieleni;
  - b) zagospodarowanie zielenią komponowaną z elementami małej architektury w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu;
  - c) uzupełnienie istniejących szpalerów drzew w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4KDD, 6KDD 1KDL;
  - b) dostęp pieszo-rowerowy z terenu 3KDX;
  - c) możliwość wprowadzenia ulic wewnętrznych w strefie wjazdów, oznaczonej symbolem na rysunku planu,
  - d) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 2.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MW ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne;
  - b) forma zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: blokowa;
  - c) geometria dachu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: płaskie;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 12%;
  - e) maksymalna wysokość: 35 m;
  - f) zakaz powiększania istniejącej powierzchni zabudowy mieszkaniowej;
- 3) w zakresie zieleni:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 50%, w tym 30% zieleni;
  - b) zagospodarowanie zielenią komponowaną z elementami małej architektury w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu;
  - c) uzupełnienie istniejących szpalerów drzew w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6KDD, 1KDL,
  - b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 2.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MW ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne;
  - b) forma zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: blokowa;
  - c) geometria dachu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: płaskie;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 26%;
  - e) maksymalna wysokość: 18 m;
  - f) zakaz powiększania istniejącej powierzchni zabudowy mieszkaniowej oraz nadbudowy istniejących budynków,
  - g) usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych.
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 30%, tym 20% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji: dojazd i dojście z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 22KDD, 23KDD, 24KDD (ulica Gryniów);
- 5) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 2;
- 6) warunki szczególne: obowiązek zapewnienia dostępu do stacji transformatorowej.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9 MW ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - b) funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe, infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne z dopuszczeniem obiektów usługowych wolnostojących oraz obiektów infrastruktury technicznej;
  - b) forma zabudowy:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: blokowa;
    - zabudowa usługowa: pawilonowa;
  - c) geometria dachu:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: płaskie;
    - zabudowa usługowa: dowolna;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 20%;
  - e) maksymalna wysokość: 18 m;
  - f) zakaz powiększania istniejącej powierzchni zabudowy mieszkaniowej;
- 3) w zakresie zieleni:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 60%, w tym 40% zieleni;
  - b) uzupełnienie istniejących szpalerów drzew w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6KDD, 7KDD, 27KDD;
  - b) dostęp pieszo-rowerowy z terenu 3KDX;
  - c) możliwość wprowadzenia ulic wewnętrznych w strefie wjazdów, oznaczonej symbolem na rysunku planu,
  - d) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 2.

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10 MW ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - b) funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe, infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne z dopuszczeniem usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych, obiektów usługowych wolnostojących oraz obiektów infrastruktury technicznej;
  - b) forma zabudowy:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: blokowa;
    - zabudowa usługowa: pawilonowa;
  - c) geometra dachu:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: płaskie;
    - zabudowa usługowa: dowolna;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 25%;
  - e) maksymalna wysokość: 18 m;
  - f) zakaz powiększania istniejącej powierzchni zabudowy mieszkaniowej;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 40%, w tym 20% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 30KDD oraz z ulicy Cieszkowskiego i Grudzińskiego (poza granicami planu);
  - b) możliwość wprowadzenia ulic wewnętrznych,
  - c) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 2.

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11 MW ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - b) funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne z dopuszczeniem usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych, budynków jednorodzinnych oraz obiektów infrastruktury technicznej;
  - b) forma zabudowy:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: blokowa;
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: willowa;
  - c) geometra dachu:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: płaskie;
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: dowolna;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 20%;
  - e) maksymalna wysokość: 18 m;
  - f) zakaz powiększania istniejącej powierzchni zabudowy mieszkaniowej oraz nadbudowy istniejących budynków;
  - g) dopuszczenie lokalizacji istniejących budynków jednorodzinnych;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu:  
40%, w tym 20% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:

- a) dojazd i dojście z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 13KDD, 12KDD, oraz ulicy Grudzińskiego (poza granicami planu);
- b) możliwość wprowadzenia ulic wewnętrznych w strefie wjazdów, oznaczonej symbolem na rysunku planu;
- c) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 2.

12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12 MW ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - b) funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe, infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne z dopuszczeniem usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych, obiektów usługowych wolnostojących oraz obiektów infrastruktury technicznej;
  - b) forma zabudowy:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: blokowa;
    - zabudowa usługowa: pawilonowa;
  - c) geometria dachu:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: płaskie;
    - zabudowa usługowa: dowolna;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 12%;
  - e) maksymalna wysokość: 35 m,
  - f) zakaz powiększania istniejącej powierzchni zabudowy mieszkalnej;
- 3) w zakresie zieleni:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 60%, w tym 40% zieleni;
  - b) uzupełnienie szpaleru drzew w miejscach oznaczonych na rysunku planu;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10KDD, 12KDD, oraz ulicy Grudzińskiego (poza granicami planu);
  - b) lokalizacja ścieżek pieszych w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu;
  - c) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 2.

13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13 MW ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - b) funkcja uzupełniająca: parkingowa, usługi nieuciążliwe, infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne z parkingiem podziemnym z dopuszczeniem usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych oraz obiektów infrastruktury technicznej;
  - b) forma zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: blokowa;
  - c) geometria dachu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: płaskie;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie; 25%;
  - e) maksymalna wysokość: 18 m;
  - f) lokalizacja akcentu urbanistycznego w miejscu oznaczonym symbolem na rysunku planu do wysokości nie przekraczającej 18m, i powierzchni nie przekraczającej 50m<sup>2</sup>;



- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 30.%, w tym 20% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDP oraz z ulicy Cieszkowskiego (poza granicami planu),
  - b) ilość miejsc parkingowych:
    - zapewnienie ilości zgodnie z §13 ust. 3 pkt 2;
    - nie stosuje się ustaleń §13 ust. 3 pkt 4.

#### §17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) funkcja uzupełniająca: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: szeregowa;
  - b) geometria dachu: dachy strome, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 60°;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: 40%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, lecz nie wyżej niż 12,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działek 30%, w tym 20% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - d) dojazd i dojście z ulicy 19KDD,
  - e) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 2;
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz podziału działek.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) funkcja uzupełniająca: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - b) geometria dachu: dachy strome, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 35°;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: 35%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze, lecz nie wyżej niż 9,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna granicach działek 40%, w tym 20% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulicy 2KDD, 19KDD,
  - b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 2,
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz podziału działek.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) funkcja uzupełniająca: zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: szeregową;
  - b) geometria dachu: dachy strome, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 35°;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: 35 %;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, lecz nie wyżej niż 7,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) w zakresie zieleni:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna granicach działek 20 %, w tym 10 % zieleni;
  - b) zagospodarowanie zielenią komponowaną z elementami małej architektury, w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulicy 3KDD, 4KDD, 21KDD, 1KDL,
  - b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 2;
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz podziału działek.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) funkcja uzupełniająca: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: szeregową;
  - b) geometria dachu: dachy strome, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: 60%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, lecz nie wyżej niż 10,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna granicach działek 20%, w tym 10% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulicy 7KDD, 9KDD, 28KDD, 29KDD,
  - b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 2;
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz podziału działek.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) funkcja uzupełniająca: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
  - b) geometria dachu: dachy strome, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, lub dachy płaskie;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: 45 %;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, lecz nie wyżej niż 10,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna granicach działek 40%, w tym 20% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulicy Grudzińskiego (poza granicami planu),

- b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 2;
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości: możliwość podziałów.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MN ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) funkcja uzupełniająca: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
  - b) geometria dachu: dachy strome, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: 50%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, lecz nie wyżej niż 12,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna granicach działek 40%, w tym 20% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z terenu 13KDD oraz z ulicy Grudzińskiego (poza granicami planu),
  - b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 2;
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz podziału działek.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MN ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) funkcja uzupełniająca: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
  - b) geometria dachu: dachy strome, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: 30%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze, lecz nie wyżej niż 10,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna granicach działek 40%, w tym 20% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulicy 13KDD, 17KDD oraz z ulicy Św. Marcina (poza granicami planu),
  - b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 2;
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz podziału działek;
- 6) ustalenia szczególne: obowiązek uwzględnienia zasad ochrony, określonych dla budynku zabytkowego chronionego planem, oznaczonego na rysunku planu numerem 1.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MN ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) funkcja uzupełniająca: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;

- b) geometria dachu: dachy strome, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: 30%;
- d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze, lecz nie wyżej niż 10,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna granicach działek 40%, w tym 20% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulicy Św. Marcina (poza granicami planu),
  - b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 2;
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz podziału działek,
- 6) warunki szczególne: dopuszczenie adaptacji istniejącego budynku zabytkowego nr 4, oznaczonego symbolem na rysunku planu na cele usługowe w powiązaniu z terenem 2ZL.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MN ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) funkcja uzupełniająca: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
  - b) geometria dachu: dachy strome, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: 30%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze, lecz nie wyżej niż 10,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna granicach działek 40%, tym 20% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulicy Św. Marcina (poza granicami planu),
  - b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 2;
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz podziału działek.

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MN ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) funkcja uzupełniająca: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
  - b) geometria dachu: dachy strome, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub płaskie;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: 30%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, lecz nie wyżej niż 8,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna granicach działek 40%, w tym 20% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulicy 14KDD, 15KDD,
  - b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 2;
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz podziału działek.

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MN ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) funkcja uzupełniająca: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - b) geometria dachu: dachy strome, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub płaskie;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: 35%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze, lecz nie wyżej niż 9,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 4) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna granicach działek 40%, w tym 20% zieleni;
- 5) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulicy 19KDD,
  - b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 2;
- 6) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz podziału działek.

12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12MN ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) funkcja uzupełniająca: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: szeregowa;
  - b) geometria dachu: dachy strome, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub płaskie;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 35%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, lecz nie wyżej niż 10,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna granicach terenu 40%, w tym 20% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulicy 3KDD, 4KDD, 21KDD,
  - b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 2;
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz podziału działek.

13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MN ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) funkcja uzupełniająca: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: szeregowa;
  - b) geometria dachu: dachy strome, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub płaskie;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: 60%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, lecz nie wyżej niż 10,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna granicach działek 40%, w tym 20% zieleni;



- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulicy 7KDD,9KDD,28KDD,
  - b) ilość miejsc parkingowych ilości zgodnie z §13 ust. 3 pkt 2;
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz podziału działek.

#### §18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW/U ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca, szeregowa, bliźniacza;
  - b) geometria dachu: dachy strome, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 70%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, lecz nie wyżej niż 14,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
  - e) lokalizacja akcentu urbanistycznego w miejscu oznaczonym symbolem na rysunku planu o wysokości nie większej niż 16m i powierzchni nie przekraczającej 20m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna granicach działek 20%, w tym 10% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulicy 9KDD,10KDD,12KDD;
  - b) dostęp pieszo-rowerowy z terenu 4KDX;
  - c) lokalizacja ścieżek pieszych w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu,
  - d) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 1 i 2;
- 5) w zakresie podziału nieruchomości: możliwość wydzielenia działek.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW/U ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca, usługi zlokalizowane w parterach budynków mieszkalnych, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczające 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) geometria dachu: dachy płaskie;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: 35%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynku usytuowanego bliżej ul. Cieszkowskiego sześć kondygnacji i 19 m;
    - dla budynku usytuowanego w głębi terenu trzy kondygnacje i 10,5 m;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna granicach działek 25%, w tym 15% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulicy 5KDD oraz ulicy Cieszkowskiego (poza granicami planu),
  - b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 1 i 2;
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz podziału działek.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MW/U ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa,

- b) dopuszczenie zagospodarowania budynku, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 w całości na cele usług turystyczno-rekreacyjnych;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca,
  - b) geometria dachu: dachy płaskie, z wyjątkiem budynku oznaczonego na rysunku planu symbolem 3;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: 25%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: do 10,5 m;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna granicach działek 40%, w tym 30% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulicy 13KDD,
  - b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 1 i 2,
- 5) warunki szczególne: dla budynku oznaczonego na rysunku planu symbolem „3” obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w § 7. ust.3 .

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 MW/U ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa, z dopuszczeniem parkingów naziemnych na poziomie parteru lub podziemnych;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne i usługowe, z dopuszczeniem lokalizacji hotelu, galerii handlowej oraz obiektów infrastruktury technicznej;
  - b) forma zabudowy:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: blokowa;
    - zabudowa usługowa: wolnostojąca lub usługi w parterach budynków mieszkalnych,
  - c) geometria dachu:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości większej lub równej 5 kondygnacji: dachy płaskie,
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości mniejszej niż 5 kondygnacji: dachy strome, o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35°,
    - zabudowa usługowa: mieszane układy dachów płaskich i stromych;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 30%;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m;
  - f) dla nowej zabudowy obowiązek stopniowego obniżania wysokości od strony ulicy 11KDD w kierunku terenu 5MN, przy zastosowaniu 6, 5, 3 kondygnacji, z zastrzeżeniem, że ostatnia kondygnacja budynków 3-kondygnacyjnych stanowi poddasze użytkowe.
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 30%, w tym 20% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10KDD, 11KDD oraz ulicy Grudzińskiego (poza granicami planu);
  - b) możliwość wprowadzenia ulic wewnętrznych,
  - c) ilość miejsc parkingowych:
    - zapewnienie ilości zgodnie z §13 ust. 3 pkt 1 i 2.

#### §19.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: handlowo – usługowa;

- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - b) geometria dachu: dowolna;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 40%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchni biologicznie czynna w granicach terenu 10%, w tym 5% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1KDD;
  - b) dostęp pieszo-rowerowy z terenu 1KDX,
  - c) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 1,
- 5) warunki szczególne: dopuszczenie lokalizacji akcentu urbanistycznego w miejscu oznaczonym symbolem na rysunku planu, do wysokości 12m i powierzchni nie przekraczającej 50m<sup>2</sup>.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: usługi oświaty;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - b) geometria dachu: dowolna;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 30%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu 50%, w tym 20% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1KDL,
  - b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 1.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: handlowo – usługowa;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - b) geometria dachu: dowolna;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 60%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji, nie więcej niż 12,0 m;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 20%, w tym 10% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5KDD, 2KP oraz ulicy Cieszkowskiego (poza granicami planu),
  - b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 1.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: usługi oświaty;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - b) geometria dachu: dowolna;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 40%;
  - d) maksymalna wysokość: 10 m;
- 3) w zakresie zieleni:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu 30%, w tym 10% zieleni;
- b) uzupełnienie istniejących szpalerów drzew w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4KDD, 18KDD;
  - b) dostęp pieszo-rowerowy z terenu 2KDX,
  - c) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 1;
- 5) warunki szczególne: obowiązek uwzględnienia warunków, wynikających z położenia terenu na obszarze przestrzeni integracyjnej, oznaczonej symbolem na rysunku planu.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: usługi oświaty i usługi sakralne;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - b) geometria dachu: dowolna;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 30%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 16 m;
  - e) lokalizacja akcentu urbanistycznego w miejscu oznaczonym symbolem na rysunku planu;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu 40%, w tym 20% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulic, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3KDD, 4KDD;
  - b) dostęp pieszo-rowerowy z terenu 2KDX;
  - c) możliwość wprowadzenia ulic wewnętrznych w strefie wjazdów oznaczonej symbolem na rysunku planu,
  - d) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 1;
- 5) warunki szczególne: obowiązek uwzględnienia warunków, wynikających z położenia terenu na obszarze przestrzeni integracyjnej, oznaczonej symbolem na rysunku planu.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6U ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: usługi handlu;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - b) geometria dachu: płaskie;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 60%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu 20%, w tym 10% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulic, oznaczonych na rysunku planu symbolem: 6KDD;
  - b) dostęp pieszo-rowerowy z terenu 3KDX,
  - c) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 1.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7U ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: usługi oświaty;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - b) geometria dachu: dachy strome, kąt nachylenia połaci dachowych do 30°;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 10%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 3) w zakresie zieleni:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie w granicach terenu 70%, w tym 60% zieleni;
  - b) obowiązek zachowania i rewaloryzacji zieleni komponowanej w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - c) dojazd i dojście z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem: 13KDD
  - d) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 1;
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz podziałów;
- 6) warunki szczególne:
  - a) obowiązek uwzględnienia warunków wynikających z położenia terenu w granicy wyznaczonej w planie strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej symbolem na rysunku planu;
  - b) obowiązek uwzględnienia zasad ochrony, określonych dla budynku zabytkowego chronionego planem, oznaczonego na rysunku numerem 2.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8U ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: usługi oświaty;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - b) geometria dachu: płaskie;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 25%;
  - d) maksymalna wysokość: 12 m;
  - e) lokalizacja akcentu urbanistycznego w miejscu oznaczonym symbolem na rysunku planu o wysokości nie większej niż 3m i powierzchni nie przekraczającej 10m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu 50%, w tym 20% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7KDD i 12KDD, 13KDD;
  - b) dostęp pieszo-rowerowy z terenu 4KDX,
  - c) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 1;
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz podziału;
- 6) warunki szczególne: obowiązek uwzględnienia warunków, wynikających z lokalizacji terenu na obszarze przestrzeni integracyjnej, oznaczonej symbolem na rysunku planu.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9U ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: usługi oświaty, zdrowia;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - b) geometria dachu: dowolna;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: 35%;



- d) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie wyżej niż 10m.
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu 50%, w tym 30% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7KDD, 9KDD, 3KDP;
  - b) dostęp pieszo rowerowy z terenu 4KDX,
  - c) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 1;
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości: możliwość podziału;
- 6) warunki szczególne: obowiązek uwzględnienia warunków, wynikających z lokalizacji terenu na obszarze przestrzeni integracyjnej, oznaczonej symbolem na rysunku planu.

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10U ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: usługi handlu;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: szeregową;
  - b) geometria dachu: dowolna;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: nie więcej niż 25%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu 40%, w tym 20% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 27KDD, 6KDD, 7KDD,
  - b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 1.

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11U ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: usługi turystyczne;
  - b) funkcja uzupełniająca: usługi handlu;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - b) geometria dachu: płaskie;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: 40%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje, lecz nie wyżej niż 16 m;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu 30%, w tym 20% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL oraz ulicy Cieszkowskiego (poza granicami planu);
  - b) możliwość wprowadzenia ulicy wewnętrznej w strefie wjazdu, oznaczonej symbolem na rysunku planu,
  - c) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 1.

12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12U ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: usługi rekreacji;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca;

- b) geometria dachu: dowolna;
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 32%;
- d) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu 40%, w tym 20% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolami: 14KDD, 15KDD, 16KDD;
  - b) lokalizacja ścieżki pieszo- rowerowej w miejscu oznaczonym symbolem na rysunku planu;
  - c) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 1.

13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13U ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: teren zabudowy śródmiejskiej, usługi rekreacji, kultury;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - b) geometria dachu: dowolna;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 40%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m,
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu 20%, w tym 20% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulicy Strzeleckiej (poza granicami planu),
  - b) możliwość wprowadzenia ulic wewnętrznych w strefach wjazdu, oznaczonych symbolem na rysunku planu,
  - c) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 1,
  - d) możliwość wykorzystania dla obsługi terenu miejsc parkingowych położonych na innych obszarach, za zgodą ich właścicieli lub władających.

14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14U ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: usługi handlu i gastronomii;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca, pawilonowa;
  - b) geometria dachu: dowolna;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 40%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 8,5 m;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu 40%, w tym 20% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulic 2KDD, 19KDD
  - b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 ust. 3 pkt 1.

## § 20

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: usługi sportu i rekreacji;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) zakaz zabudowy kubaturowej z wyjątkiem plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury;
  - b) lokalizacja placu zabaw na powierzchni nie większej niż 50% powierzchni

terenu;

- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu 70%, w tym 50% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 13KDD, 18KDD;
  - b) dostęp pieszo-rowerowy z terenu 5KDX i terenu 5MW;
  - c) obowiązek przeprowadzenia ścieżek pieszych w miejscach, oznaczonych symbolem na rysunku planu.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2US ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: usługi sportu i rekreacji;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - b) geometria dachu: dowolna;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 15 %;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 3) w zakresie zieleni:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu 70%, w tym 50% zieleni;
  - b) wprowadzenie zieleni komponowanej w miejscu oznaczonym symbolem na rysunku planu;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem: 14KDD oraz terenów 4ZP, 2ZL i ulicy Św. Marcina (poza granicami planu);
  - b) lokalizacja ścieżki pieszej oraz pieszo-rowerowej w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu,
  - c) dopuszczenie lokalizacji parkingu w strefie oznaczonej symbolem na rysunku planu;
- 5) warunki szczególne: lokalizacja piaskownika i separatora, w miejscu oznaczonym symbolem na rysunku planu.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3US ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: usługi sportu i rekreacji;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) zakaz zabudowy kubaturowej z wyjątkiem plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla obiektów sportu i rekreacji: 2%
  - c) dopuszczenie lokalizacji istniejącego budynku jednorodzinnego o maksymalnej powierzchni zabudowy na działce do 15 %;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu 50%, w tym 40% zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji: dojazd i dojście z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 15KDD, 16KDD.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4US ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: usługi sportu i rekreacji;
- 2) w zakresie zabudowy: zakaz zabudowy kubaturowej z wyjątkiem plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury;
- 3) w zakresie zieleni:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu 50%, w tym 40% zieleni;
- b) zagospodarowanie zielenią komponowaną w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem: 16KDD;
  - b) lokalizacja ścieżki pieszo- rowerowej w miejscu oznaczonym symbolem na rysunku planu,
  - c) dopuszczenie lokalizacji parkingu w strefie oznaczonej symbolem na rysunku planu.

#### §21.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP ustala się:

- 1) w zakresie funkcji:
  - a) funkcja podstawowa: zieleń urządzona;
  - b) funkcja uzupełniająca: infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) zakaz zabudowy;
  - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 3) w zakresie zieleni:
  - a) urządzenie zielenią parkowo – ogrodową,
  - b) Wprowadzenie szpaleru drzew w miejscu oznaczonym symbolem na rysunku planu;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z przyległych terenów;
  - b) lokalizacja ścieżki rowerowej w miejscu oznaczonym symbolem na rysunku planu na terenach 1ZP, 4ZP,
  - c) lokalizacja ścieżki pieszej w miejscu oznaczonym symbolem na rysunku planu,
  - d) dopuszczenie lokalizacji parkingu, istniejącego na terenie 5ZP, w strefie oznaczonej symbolem na rysunku planu.
- 5) warunki szczególne: lokalizacja piaskownika i separatora, w miejscu oznaczonym symbolem na rysunku planu.

#### §22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL ustala się:

- 1) w zakresie funkcji – lasy ochronne;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) zakaz zabudowy, poza strefą lokalizacji stałych obiektów usługowych w zieleni, oznaczonej symbolem na rysunku planu;
  - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z gospodarką leśną;
  - c) dopuszczenie modernizacji istniejącego obiektu przystani, bez prawa rozbudowy,
  - d) dopuszczenie obiektów małej architektury.
- 3) w zakresie zieleni: nakaz zachowania i konserwacji istniejącej zieleni;
- 4) w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd i dojście z przyległych terenów oraz ulicy Św. Marcina (poza granicami planu);
  - b) lokalizacja ścieżki pieszej oraz pieszo- rowerowej w miejscach oznaczonych

- symbolem na rysunku planu na terenach 1ZL, 2ZL,
- c) dopuszczenie lokalizacji parkingu oraz boiska sportowego, istniejących na terenie 1ZL w strefach oznaczonych symbolem na rysunku planu;
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz podziałów.

#### §23.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: wody powierzchniowe;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) zakaz zabudowy;
  - b) dopuszczenie lokalizacji budowli hydrotechnicznych;
- 3) w zakresie komunikacji: zapewnienie dostępu z terenu 1ZP;
- 4) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz podziału.

#### §24.

1. Dla terenu komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: ulica publiczna lokalna;
- 2) w zakresie zabudowy - możliwość lokalizacji wiat przystanków autobusowych;
- 3) w zakresie zieleni: uzupełnienie istniejącej zieleni przyulicznej;
- 4) w zakresie wyposażenia technicznego:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 12 m;
  - b) wydzielenie jezdni o szerokości minimum 6 m;
  - c) wydzielenie obustronnych chodników o szerokości minimum 1,5 m;
  - d) wydzielenie pasa zieleni o szerokości minimum 1,5 m;
  - e) nawierzchnia jezdni i chodników utwardzona;
  - f) możliwość wydzielenia parkingów w ilości do 50 stanowisk postojowych;
  - g) lokalizacja ścieżek pieszych w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu;
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz grodzenia terenu.

2. Dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD, 6KDD, 8KDD, 13KDD, 16KDD, 18KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: ulice publiczne dojazdowe;
- 2) w zakresie zabudowy: zakaz zabudowy;
- 3) w zakresie zieleni:
  - a) uzupełnienie zieleni przyulicznej;
  - b) obowiązek wprowadzenia zieleni komponowanej na terenie 5KDD w miejscu oznaczonym symbolem na rysunku planu;
  - c) uzupełnienie istniejących szpalerów drzew w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu na terenach 6KDD, 18KDD, 24KDD;
- 4) w zakresie wyposażenia technicznego:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;
  - b) wydzielenie jezdni o szerokości minimum 4,5 m;
  - c) wydzielenie obustronnych chodników o szerokości minimum 1 m;
  - d) nawierzchnia jezdni i chodników utwardzona;
  - e) możliwość wydzielania miejsc postojowych na terenie 10KDD, 18KDD;
  - f) lokalizacja ścieżek pieszych w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu na terenach 2KDD i 18KDD,
  - g) lokalizacja ścieżki rowerowej na terenie 16KDD;



5) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz grodzenia terenu.

3. Dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 7KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 14KDD, 15KDD, 17KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: publiczne ciągi pieszo-jezdne;
- 2) w zakresie zabudowy: zakaz zabudowy;
- 3) w zakresie zieleni:
  - a) dopuszczenie zieleni przyulicznej;
  - b) obowiązek wprowadzenia zieleni komponowanej na terenie 29KDD, w miejscu oznaczonym symbolem na rysunku planu;
  - c) uzupełnienie istniejących szpalerów drzew w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu na terenach 11KDD, 25KDD, 26KDD;
  - d) w zakresie wyposażenia technicznego:
  - e) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 4 m;
  - f) urządzenia ulic jako jednoprzestrzennych, bez wydzielania jezdni i chodników;
  - g) lokalizacja ścieżek pieszych w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu na terenach 3KDD, 9KDD i 10KDD;
- 4) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz grodzenia terenu;

4. Dla terenu komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW, 2KDW ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: ulice wewnętrzne dojazdowe;
- 2) w zakresie zabudowy: zakaz zabudowy;
- 3) w zakresie zieleni: uzupełnienie zieleni przyulicznej;
- 4) w zakresie wyposażenia technicznego:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 6m;
  - b) możliwość urządzenia ulicy jako jednoprzestrzennej, bez wydzielania jezdni i chodników.

5. Dla terenu komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDP, 2KDP, 3KDP ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: plac publiczny, obsługa pasażerów komunikacji zbiorowej, usługi handlowo-gastronomiczne
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) lokalizacja na terenie 1KDP pętli transportu publicznego z dopuszczeniem obiektu obsługi o wysokości do 7 m i maksymalnej powierzchni zabudowy 300 m<sup>2</sup>,
  - b) możliwość zachowania istniejących pawilonów usługowych na terenie 1KDP;
  - c) lokalizacja węzła komunikacyjnego na terenie 2KDP;
  - d) lokalizacja na terenie 3KDP akcentu urbanistycznego o wysokości nie większej niż 3m i powierzchni zabudowy nie większej niż 10 m<sup>2</sup> w miejscu oznaczonym symbolem na rysunku planu oraz obiektów małej architektury;
- 3) w zakresie zieleni: 40% powierzchni biologicznie czynnej, w tym 20% zieleni;
- 4) w zakresie wyposażenia technicznego:
  - a) wydzielenie jezdni o szerokości minimum 4,5 m;
  - b) wydzielenie chodnika o szerokości minimum 1,5 m;
  - c) nawierzchnia jezdni i chodników utwardzona;
  - d) zakaz wydzielania miejsc postojowych;

- e) lokalizacja ścieżek pieszych w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu na terenie 2KDP;
- 5) warunki szczególne: obowiązek uwzględnienia warunków wynikających z położenia terenu w obszarze przestrzeni integracyjnej, oznaczonej symbolem na rysunku planu na terenie 3KDP.

6. Dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDX, 2KDX, 3KDX, 4KDX 5KDX ustala się:

- 1) w zakresie funkcji : publiczne ciągi pieszo-rowerowe;
- 2) w zakresie zabudowy: zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury;
- 3) w zakresie zieleni:
  - a) możliwość wprowadzania nasadzeń zieleni;
  - b) uzupełnienie istniejących szpalerów drzew w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu na terenie 4KDX;
- 4) w zakresie wyposażenia technicznego:
  - a) ulica jednoprzestrzenna;
  - b) minimalna szerokość przejścia pieszego 3 m;
  - c) minimalna szerokość ścieżki rowerowej 2 m;
  - d) minimalna szerokość ścieżki pieszo-rowerowej 3,5 m;
  - e) zakaz wydzielenia miejsc postojowych;
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości: zakaz grodzenia terenu;
- 6) warunki szczególne: obowiązek uwzględnienia warunków wynikających z położenia terenu w obszarze przestrzeni integracyjnej, oznaczonej symbolem na rysunku planu na terenach 2KDX i 4KDX.

7. Dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP, 8KP, 9KP ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: parkingi;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) lokalizacja parkingów naziemnych na poziomie parteru lub podziemnych, z dopuszczeniem usług w podziemiu;
  - b) możliwość zachowania i uzupełnienia zabudowy szeregowych boksów garażowych na terenie 3KP, 4KP, 5KP oraz realizacji parkingów wielopoziomowych podziemnych na terenach 2KP, 7KP, 8KP,
  - c) wykluczenie parkingów naziemnych.
- 3) w zakresie zieleni: wprowadzenie zieleni komponowanej na terenach 2KP, 7KP, 8KP, 9KP w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku planu;
- 4) w zakresie wyposażenia technicznego:
  - a) nawierzchnia utwardzona;
  - b) dostęp do garaży na terenach 3KP, 4KP, 5KP z publicznych dróg dojazdowych 22KDD, 23KDD, 5KDD;
- 5) w zakresie podziałów nieruchomości: możliwość podziału.

8. Dla terenu komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP/U ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: parkingi wielopoziomowe z usługami nieuciążliwymi w części podziemnej budynku;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: zwarta,

- b) geometria dachu: dowolna;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 80 %,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
  - e) minimalna powierzchnia pojedynczego obiektu garażu wielopoziomowego: 400m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%;
  - 4) w zakresie komunikacji: dojazd i dojście do terenu: z ulicy 1KDL, 5KDD, 22KDD;

9. Dla terenu komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KP/U ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: usługi handlu (targowisko) z parkingiem naziemnym ;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) forma zabudowy: stragany wolnostojące, nietrwale związane z gruntem,
  - b) geometria dachu: dowolna,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 50 %,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 3 m,
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%;
- 4) w zakresie komunikacji: dojazd i dojście do terenu: z ulicy 13KDD.

#### §25.

1. Dla terenu infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolem 1K ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: przepompownia ścieków sanitarnych;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 80%;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 3 m;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki: 20%;
- 4) w zakresie komunikacji: dojazd i dojście z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1KDW.

2. Dla terenu infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolami od 1G ustala się:

- 1) w zakresie funkcji: stacja redukcyjna gazu;
- 2) w zakresie zabudowy:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 80%;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 3 m;
- 3) w zakresie zieleni: minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki: 20%;
- 4) w zakresie komunikacji: dojazd i dojście z ciągu pieszo-rowerowego oznaczonej na rysunku planu symbolem: 5KDX.

## Rozdział IV

### PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 26.

Na obszarze planu traci moc uchwała Nr XL/460/2001 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28.11.2001 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej w Swarzędzu położonych przy ul. Cieszkowskiego obejmującego część działki o nr ewid. 107/175.

#### § 27.

Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową w wysokości 30% w celu określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

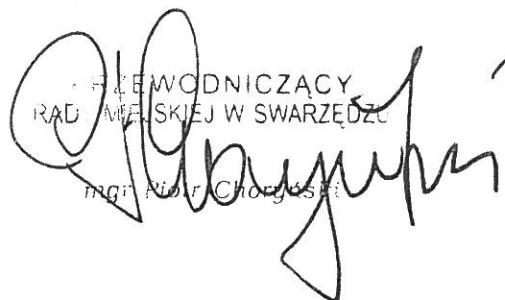
#### § 28

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

#### §29.

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU  
mgr Piotr Chodębski



<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, Nr 201, poz. 1237, z 2009 r. Nr 220, poz. 1413.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458.





**Uzasadnienie  
do Uchwały Nr XLV/274/2009  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 25 sierpnia 2009 r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w Swarzędzu w rejonie ulic Augusta Cieszkowskiego, Zygmunta Grudzińskiego, Zamkowej, Św. Marcina oraz Strzeleckiej w tym osiedli: Kościuszkowców, Czwartaków, Dąbrowszczaków i Zygmunta III Wazy**

Rada Miasta Swarzędz po zapoznaniu się z projektem planu i stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr XXXII/373/2001r z dnia 28.03.2001r postanowiła podjąć niniejszą uchwałę.

Burmistrz Miasta Swarzędz przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego tereny położone w Swarzędzu w rejonie ulic Augusta Cieszkowskiego, Zygmunta Grudzińskiego, Zamkowej, Św. Marcina oraz Strzeleckiej w tym osiedli: Kościuszkowców, Czwartaków, Dąbrowszczaków i Zygmunta III Wazy na podstawie uchwały Nr XIII/73/2007 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25 września 2007 r. Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w którym określono formę, miejsce i termin składania wniosków, powiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu.

W wyznaczonym terminie złożone zostały wnioski do planu, które Burmistrza Miasta Swarzędz rozpatrzył w terminie ustawowym. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał opiniowaniu i uzgadnianiu oraz dwukrotnemu wyłożeniu do publicznego wglądu. Dwukrotnie również zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Procedura przebiegała zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r.

Uwagi złożone do I i II wyłożenia planu Burmistrz Miasta Swarzędz rozstrzygnął w terminie ustawowym. Sposób rozstrzygnięcia został przedstawiony w załączniku nr 2 do uchwały.

Rada Miasta Swarzędz rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag złożonych do projektu planu, a także o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w Swarzędzu w rejonie ulic Augusta Cieszkowskiego, Zygmunta Grudzińskiego, Zamkowej, Św. Marcina oraz Strzeleckiej w tym osiedli: Kościuszkowców, Czwartaków, Dąbrowszczaków i Zygmunta III Wazy pozwoli na realizację określonych planem zasad kształtowania przestrzeni w zakresie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy, ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego, ładu przestrzennego, a także uporządkowania systemu komunikacji i rozbudowy uzbrojenia technicznego.

W związku z powyższym przyjęcie w/w uchwały uważa się za uzasadnione.

BURMISTRZ  
Miasta i Gminy Swarzędz  
*mgr Anna Tomicka*

