



GARD - Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna - mgr inż. arch. Anna Woźnicka
adres siedziby: ul. Traktorowa 43/2, 91-117 Łódź; adres pracowni: ul. Zbąszyńska 3, 91-342 Łódź;
NIP 947-106-73-33; tel.: 42-6559336, 509-959368, fax: 42-2881021; e-mail: biurogard@gmail.com

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SWARZĘDZ, OBEJMUJĄCEGO
TERENY POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCI ZAŁASEWO
PO WSCHODNIEJ I ZACHODNIEJ STRONIE ULICY KÓRNICKIEJ -
CZĘŚĆ I (POWIERZCHNIA OPRACOWANIA CA. 98 HA)**

PROJEKT PLANU

podstawa opracowania: umowa Nr CRU-2477/2012 RAU.7321-0011/039/2008, zawarta w dniu 5 listopada 2012 r. z Gminą Swarzędz

autorzy opracowania:

mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** - główny projektant planu - uprawniona do sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.)

mgr inż. **Grzegorz Zagłoba** - udział w opracowaniu

mgr inż. arch. **Joanna Miecznikowska** - udział w opracowaniu projektu planu

mgr inż. arch. **Agata Bubas** - udział w opracowaniu projektu planu

Łódź, maj 2018 r.

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego tereny położone w miejscowości Zalasewo po wschodniej i zachodniej stronie ulicy Kórnickiej - część I (powierzchnia opracowania ca. 98 ha).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, zatwierdzonego uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmujący tereny położone w miejscowości Zalasewo po wschodniej i zachodniej stronie ulicy Kórnickiej - część I (powierzchnia opracowania ca. 98 ha).

2. Uchwała dotyczy obszaru położonego w gminie Swarzędz w miejscowości Zalasewo, wskazanego w załączniku Nr 1 do uchwały Nr XXXII/190/2008 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego tereny położone w miejscowości Zalasewo po wschodniej i zachodniej stronie ulicy Kórnickiej (powierzchnia opracowania: I część ca. 98 ha, II część ca. 121 ha, w sumie ca. 219 ha).

3. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

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

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:2 000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmujący tereny położone w miejscowości Zalasewo po wschodniej i zachodniej stronie ulicy Kórnickiej - część I (powierzchnia opracowania ca. 98 ha);
- 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.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **budynku garażowym** lub **garażu** - należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, tj. budynek przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, jak i budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) **dachu mansardowym** - należy przez to rozumieć dach łamany, o zróżnicowanych kątach nachylenia połaci;
- 3) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 4) **dachu spadzistym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym niż 12 stopni;
- 5) **dachu zielonym** - należy przez to rozumieć taras lub stropodach urządzone jako stały trawnik, kwietnik, zielnik itp., na podłożu zapewniającym jego naturalną vegetację;
- 6) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 8) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi publicznej, drogi wewnętrznej, ciągu pieszo-jezdnego, ciągu pieszo-rowerowego, granicy działki lub innego obiektu; w przypadku, gdy linia zabudowy nie została określona na rysunku planu, linia rozgraniczająca oznacza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 10) **linii zabudowy - obowiązującej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą ściśle usytuowanie elewacji frontowej budynku;
- 11) **miejscu parkingowym** - należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do parkowania samochodów osobowych lub jeśli to wynika z ustaleń planu, samochodów ciężarowych, urządzone w formie miejsca postojowego na powierzchni terenu lub miejsca w garażu, stanowiącego oddzielny budynek lub część innego budynku;
- 12) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów stanowi, co najmniej 40% powierzchni przęsła ogrodzenia;
- 13) **produkcji nieuciążliwej** - należy przez to rozumieć drobną wytwórczość, magazynowanie i rzemiosło, które nie kwalifikują się, jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej - i których funkcjonowanie nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza zajmowaną działką lub terenem, do którego wykonujący tę działalność ma tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogorszy warunków użytkowania terenów sąsiednich;
- 14) **przeznaczeniu podstawowym**, podstawowym przeznaczeniu terenu lub podstawowym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje, co najmniej 60% powierzchni

- działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
- 15) **przeznaczeniu uzupełniającym**, uzupełniającym przeznaczeniu terenu lub uzupełniającym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje, co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
 - 16) **sieciach uzbrojenia terenu lub sieciach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, kanalizacji ogólnospławnej, gazową, ciepłowniczą, elektroenergetyczną nadziemną i podziemną, oświetlenia ulic, telefoniczną nadziemną i podziemną, teleinformatyczną i światłowodową oraz urządzenia bezpośrednio z nimi związane;
 - 17) **strefach potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV)** - należy przez to rozumieć tereny, które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 18) **szerokości frontu działki** - należy przez to rozumieć długość boku działki, mierzona wzdłuż linii rozgraniczającej drogi publicznej, drogi wewnętrznej, ciągu pieszo-jezdnego lub ciągu pieszo-rowerowego, z którym działka ta bezpośrednio graniczy;
 - 19) **szpalerze drzew** - należy przez to rozumieć dwa szeregi drzew tworzące aleję;
 - 20) **terenach przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, obejmujące tereny ogólnodostępne - takie jak tereny: dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych, publicznych ciągów pieszo-rowerowych, infrastruktury komunikacyjnej, zieleni urządzonej oraz zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych - posiadające szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
 - 21) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²), administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, nauki i oświaty, rozrywki, wypoczynku, sportu i rekreacji, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, itp., które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza zajmowaną działką lub terenem, do którego wykonujący tę działalność ma tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogorszy warunków użytkowania terenów sąsiednich;
 - 22) **willi miejskiej** - należy przez to rozumieć wolnostojący budynek mieszkaniowy wielorodzinny z jedną klatką schodową i nie więcej niż dwoma mieszkaniami na kondygnacji.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) oznaczone symbolem **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) oznaczone symbolem **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 3) oznaczone symbolem **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) oznaczony symbolem **MW/U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 5) oznaczone symbolem **U** - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 6) oznaczony symbolem **Up** - teren zabudowy usługowej - usługi celu publicznego;
- 7) oznaczony symbolem **UO** - teren zabudowy usługowej - usługi oświaty;
- 8) oznaczone symbolem **US** - tereny zabudowy usługowej - usługi sportu i rekreacji;
- 9) oznaczony symbolem **ZP/U** - teren zielni urządzonej lub zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 10) oznaczone symbolem **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 11) oznaczone symbolem **ZP/WS** - tereny zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych;
- 12) oznaczone symbolem **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej;
- 13) oznaczone symbolem **IT** - tereny infrastruktury technicznej (z dopuszczeniem infrastruktury komunikacyjnej i wodno-kanalizacyjnej);
- 14) tereny komunikacyjne, które współtworzą:
 - a) tereny dróg publicznych:
 - oznaczony symbolem **KDG** - teren drogi klasy głównej,
 - oznaczone symbolem **KDZ** - tereny dróg klasy zbiorczej,
 - oznaczone symbolem **KDL** - tereny dróg klasy lokalnej,
 - oznaczone symbolem **KDD** - tereny dróg klasy dojazdowej,
 - b) oznaczone symbolem **KDW** - tereny dróg klasy wewnętrznej,
 - c) oznaczony symbolem **KDX** - teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego,
 - d) oznaczone symbolem **KDY** - tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych,
 - e) oznaczony symbolem **KS** - teren infrastruktury komunikacyjnej.

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

- 1) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, przy czym:
 - a) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a które:
 - zlokalizowane są pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy - mogą być wyłącznie remontowane i przebudowywane bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy i kubatury,

- zostały przecięte linią zabudowy - mogą być rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
 - zlokalizowane są na działkach, na których wyznaczono obowiązującą linię zabudowy - mogą, w ramach przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, być dostosowywane do tych linii na zasadach takich, jakie stosuje się dla nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- b) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się wysunięcie przed linią zabudowy takich elementów budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, tarasy, części podziemne budynku, okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) elewacja frontowa nowego budynku lokalizowanego na działce, na której wyznaczono obowiązującą linię zabudowy winna przylegać do tej linii na, co najmniej 70% swojej długości,
 - e) na działkach, dla których wyznaczono nieprzekraczalną oraz obowiązującą linię zabudowy, elewację frontową nowego budynku należy sytuować wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
 - f) na działkach narożnych, dla których wyznaczono dwie obowiązujące linie zabudowy, dopuszcza się usytuowanie elewacji frontowej nowego budynku wzdłuż jednej z obowiązujących linii zabudowy,
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych, przeszłowych elementów betonowych;
 - 3) obowiązek stosowania na elewacjach budynków tynków w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi (tj. w odcieniach: piaskowego, beżu, brązu, szarości, ugru, umbry, sepii, ochry, sieni palonej, rudego, bursztynowego, khaki, zgniłej zieleni, itp.), chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, przy czym dla poszczególnych budynków bliźniaczych oraz zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej obowiązuje stosowanie jednakowego koloru i materiału dla danych elementów, tworzących elewacje tj. ściany, dachy, elementy architektoniczne artykułujące elewacje, a także stosowanie okien i drzwi o jednakowych podziałach oraz kolorze i materiale stolarki;
 - 4) zakaz wprowadzania na elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 5) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, z uwzględnieniem ustaleń § 28 ust. 4 pkt 6 lit. b;
 - 6) dopuszcza się lokalizację dojazdów;
 - 7) istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu działki budowlane, które nie spełniają wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych, w tym zmniejszone na skutek wydzielenia dróg, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszo-rowerowych, placów

publicznych i terenów infrastruktury komunikacyjnej, wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem;

- 8) dopuszcza się dokonanie podziału nieruchomości na działki nie spełniające wymagań dla działki budowlanej, przeznaczone na powiększenie innych działek o takim samym przeznaczeniu ustalonym w planie, w celu poprawy warunków zagospodarowania tych działek lub umożliwienia ich zagospodarowania w sposób zgodny z ustaleniami planu.

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

- 1) dla terenów U, UO, Up i US - dopuszcza się realizację reklam w formie szyldu, tablicy reklamowej i reklamy umieszczonej na nośniku reklamowym;
- 2) dla terenów MN/U i ZP/U - dopuszcza się realizację reklam w formie szyldu i tablicy reklamowej;
- 3) dla terenów MN i MW - dopuszcza się wyłącznie stosowanie szyldów;
- 4) dla terenów nie wymienionych w pkt 1, 2 i 3 - zakazuje się umieszczania reklam;
- 5) zakaz stosowania reklam o całkowitej powierzchni ekspozycyjnej przekraczającej 4,5 m² włącznie;
- 6) zakaz stosowania szyldów o powierzchni przekraczającej 1,0 m², przy czym zakończenia szyldów nie mogą wystawać poza płaszczyznę ściany o więcej niż 0,8 m;
- 7) zakaz stosowania szyldów kasetonowych;
- 8) zakaz stosowania banerów i reklam umieszczonych na materiale plandekowym, tkaninie PCV lub innej tkaninie, siatce itp., umieszczonych bezpośrednio na budynku, ogrodzeniu, rozpiętych między drzewami, słupami lub latarniami;
- 9) zakaz umieszczania reklam:
 - a) na balustradach balkonów i tarasów,
 - b) na azurowych częściach ogrodzeń,
 - c) w sposób zasłaniający okna,
 - d) na drzewach, słupach, latarniach oraz rozwieszonych między tymi elementami,
 - e) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi;
- 10) obowiązek zachowania - dla reklam umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach - następujących odległości od innych elementów zagospodarowania:
 - a) co najmniej 10 m od innych reklam oraz znaków drogowych,
 - b) co najmniej 3 m od krawędzi jezdni, przy czym reklamy lokalizowane przy drodze powiatowej Nr 2489P winny obowiązkowo być oddalone o nie mniej niż 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni tej drogi,
 - c) co najmniej 3 m od pnia drzewa,
 - d) co najmniej 1 m od okien i witryn, przy czym nie dotyczy to szyldów i napisów przestrzennych z pojedynczych liter.

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

- 1) nakaz przestrzegania wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych dla obszarów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno” (o głębokości zalegania warstw wodonośnych od

- 90 m do 140 m) oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna” (o głębokości zalegania warstw wodonośnych od 15 m do 90 m), w granicach których położony jest cały obszar objęty planem;
- 2) zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania ciągów zadrzewień i zakrzewień przydrożnych i nadwodnych z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych oraz drzew i krzewów, których usunięcie niezbędne jest z uwagi na:
 - a) utrzymanie urządzeń melioracji wodnych,
 - b) budowę, remont i przebudowę dróg i obiektów infrastruktury technicznej określonych w planie,
 - c) zachowanie bezpieczeństwa ludzi i mienia;
 - 3) obowiązek utrzymania i ochrony: cieków i zbiorników wodnych, w tym zakaz zmiany naturalnego charakteru ich brzegów, zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej, przy czym ustalenia te nie dotyczą działań służących retencji wód oraz realizacji inwestycji celu publicznego określonych w planie;
 - 4) zakaz lokalizowania ogrodzeń w poprzek cieków wodnych oraz w odległości mniejszej niż 1,5 m od ich brzegów;
 - 5) obowiązek zaopatrzenia terenów i budynków w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
 - 6) wymóg odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych w planie oraz w przepisach odrębnych;
 - 7) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków do gruntu, rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych;
 - 8) obowiązek gromadzenia, segregacji oraz zagospodarowania odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 9) obowiązek ogrzewania nowoprojektowanych obiektów poprzez stosowanie paliw proekologicznych, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
 - 10) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:
 - a) inwestycji celu publicznego określonych w planie, w tym obiektów infrastruktury technicznej, a także budowli związanych z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - lokalizowanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
 - c) centrów handlowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą - lokalizowanych zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
 - d) zabudowy usługowej innej niż wymieniona w lit. c, w szczególność szpitali, placówek edukacyjnych, kin, teatrów, obiektów sportowych wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - lokalizowanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
 - e) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą - lokalizowanych zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
 - f) lokalizowanych w obrębie terenów MN/U - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 11) wymóg zapewnienia ochrony akustycznej:
 - a) dla terenów **MN** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów **MW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) dla terenów **MN/U** i **MW/U** - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) dla terenu **UO** - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) dla terenów **US** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 12) wymóg, aby obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi - lokalizowane w sąsiedztwie drogi powiatowej Nr 2489P i innych dróg, gdzie mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu - były projektowane i budowane, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
- 13) obowiązek zapewnienia wymaganych prawem standardów akustycznych na granicy pasa drogowego drogi powiatowej Nr 2489P z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, ograniczających oddziaływania związane z eksploatacją drogi do poziomu, określonego w przepisach odrębnych;
- 14) w granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przewidzianych na stały pobyt ludzi w przypadku wykazania na podstawie aktualnej dokumentacji z pomiarów terenowych, że w miejscach lokalizacji tych pomieszczeń nie jest przekroczony dopuszczalny poziom pola elektromagnetycznego lub zgodnie z ustaleniami § 28 ust. 4 pkt 6 lit. d.

§ 6.1. W obszarze objętym planem dla zapewnienia **ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego**, wyznacza się archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej - oznaczone na rysunku planu - w których przedmiotem ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach tam określonych, są stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

2. W granicach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych, podczas budowlanych prac ziemnych;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

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

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

- 1) tereny dróg publicznych;

- 2) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych;
- 4) teren infrastruktury komunikacyjnej;
- 5) tereny zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych.

2. W ramach kształtowania terenów przestrzeni publicznej - określonych w ust. 1 - ustala się:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego - wyodrębnionego na rysunku planu - terenu, o którym mowa w ust. 1, jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) zakaz instalowania reklam, przy czym zakaz ten nie dotyczy tablic systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej i innych informacji wynikających z przepisów odrębnych oraz znaków drogowych;
- 4) nakaz zachowania oraz uzupełnienia w granicach terenu 1KDZ szpalerów drzew - zgodnie z ustaleniami dla tego terenu;
- 5) nakaz dostosowania terenów przestrzeni publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do obiektów i urządzeń obsługi ludności oraz urządzeń komunikacyjnych.

§ 8.1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia ilości **miejsc postojowych**, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zaspokajającej w pełni potrzeby, wynikające ze sposobu użytkowania terenów nieruchomości.

2. Dla nowych inwestycji obowiązuje - z zastrzeżeniem ust. 3 - zapewnienie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny lub użytkowy;
- 3) dla biur i urzędów - minimum 18 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla handlu i usług, w tym usług sportu - z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3 i 5 - minimum 25 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla usług oświaty - minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 6) dla magazynów i składów - minimum 10 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej, w tym 2 miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych i miejsca do zawracania dla tych samochodów;
- 7) dla zabudowy produkcyjnej - minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, w tym 2 miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych i miejsca do zawracania dla tych samochodów.

3. W przypadku budynków istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu lub budynków, dla których wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a także w przypadku inwestycji polegającej na zwiększeniu do 10% powierzchni całkowitej ww. budynków dopuszcza się pozostawienie istniejącej liczby miejsc postojowych.

4. W obrębie terenów KDZ, KDL i KDD dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych w formie zespołów stanowisk prostopadłych do jezdni lub pasów stanowisk równoległych do jezdni w miejscach niezagrożających bezpieczeństwu ruchu, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego.

§ 9. Dla znajdujących się w obszarze objętym planem terenów, na których występują **grunty zmeliorowane oraz urządzenia melioracji wodnych**, ustala się nakaz utrzymania drożności rowów melioracyjnych oraz urządzeń melioracji wodnych; w przypadku kolizji urządzeń melioracji wodnych z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się ich przebudowę w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach sąsiednich.

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

Rozdział 3

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 11.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN, 56MN, 57MN, 58MN, 59MN, 60MN i 61MN obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej:
 - a) w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - $i=0,4$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki,
 - b) w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - z zastrzeżeniem lit. d - $i=0,5$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki,
 - c) w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - z zastrzeżeniem lit. d - $i=1,0$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki,
 - d) w obrębie terenów 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN i 30MN - $i=1,0$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 26% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż:

- a) w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 50%,
- b) w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - z zastrzeżeniem lit. d - 40%,
- c) w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - z zastrzeżeniem lit. d - 30%,
- d) w obrębie terenów 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN i 30MN - 50%;
- 3) obowiązek wprowadzenia pojedynczych rzędów drzew wzdłuż granic terenów:
 - a) 21MN, 24MN, 38MN, 42MN, 46MN, 48MN i 58MN z terenem drogi 1KDZ,
 - b) 61MN z terenem drogi 3KDZ;
- 4) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 2,0 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;
- 5) w ramach scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązek zachowania następujących parametrów nieruchomości dla nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy w układzie wolnostojącym szerokości frontu działki nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 800 m²,
 - dla zabudowy w układzie bliźniaczym szerokości frontu działki nie mniejszej niż 12 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 400 m²,
 - dla zabudowy w układzie szeregowym szerokości frontu działki nie mniejszej niż 7,5 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 200 m²,
 - b) minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

3. Dla terenów **MN** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania:
 - a) w obrębie terenów: 8MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 52MN, 53MN - zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym, nowe budynki mogą być lokalizowane wyłącznie w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - b) w obrębie terenu 12MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN, 54MN, 55MN - zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym, nowe budynki mogą być lokalizowane wyłącznie w układzie szeregowym lub bliźniaczym,
 - c) w obrębie terenów: 13MN, 14MN, 15MN i 16MN - zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, nowe budynki mogą być lokalizowane wyłącznie w układzie szeregowym,
 - d) w obrębie terenów niewymienionych w lit. a, b, c - zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym i bliźniaczym, nowe budynki mogą być lokalizowane wyłącznie w układzie wolnostojącym;

- 2) zakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego, przy czym zakaz nie dotyczy terenów 48MN i 53MN;
- 3) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych;
- 4) garaże dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub jako budynki połączone z budynkiem mieszkalnym;
- 5) zakaz lokalizowania:
 - a) budynków mieszkalnych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości do kalenicy przekraczającej 9 m,
 - b) budynków garażowych o wysokości większej niż 3,5 m oraz o powierzchni całkowitej większej niż 50 m²;
- 6) obowiązek stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych - dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni,
 - b) na budynkach garażowych - dachów płaskich lub dwuspadowych;
- 7) obowiązek wykańczania elewacji budynków zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 1. pkt 3 i 4;
- 8) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, grafitu i szarości;
- 9) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 0,3 m;
- 10) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz te, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i 9 mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowane istniejące parametry.

4. Dla terenów MN ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu 7MN - z terenów 2KDD i 4KDW,
- 2) dla terenu 21MN - z terenów 3KDL, 14KDW i 15KDW,
- 3) dla terenu 25MN - z terenów 3KDD, 17KDW i 18KDW,
- 4) dla terenu 38MN - z terenów 9KDD i 12KDD z wyłączeniem działek o numerach 265 i 279, dla których dopuszcza się obsługę z terenu 1KDZ,
- 5) dla terenu 42MN - z terenów 12KDD i 24KDW,
- 6) dla terenu 46MN - z terenów 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW i 31KDW,
- 7) dla terenu 48MN - z terenów 5KDL, 35KDW i 36KDW,
- 8) dla terenu 55MN - z terenów 41 KDW i 42KDW,
- 9) dla terenu 58MN - z terenów 45KDW i 46KDW,
- 10) dla terenu 61MN - z terenów 50KDW i 51KDW,
- 11) w obrębie terenów niewymienionych w pkt 1-10 - obsługę z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągu pieszo-jezdnego.

§ 12.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U i 22MN/U

obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej nieuciążliwej.

2. W granicach terenów: **11MN/U**, **15MN/U** i **20MN/U** dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zachowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko związanych z istniejącą w dniu wejścia w życie ustaleń planu lub objętą decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu działalnością produkcyjną lub usługową;
- 3) przy przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie zabudowy związanej z wymienioną w pkt 2 działalnością usługową oraz przy przebudowie zabudowy związanej z wymienioną w pkt 2 działalnością produkcyjną obowiązuje spełnienie warunków określonych w przepisach odrębnych.

3. W obrębie terenów: **11MN/U**, **15MN/U** i **20MN/U** w przypadku lokalizacji nowych oraz rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów związanych z prowadzoną działalnością usługową a także przebudowy istniejących obiektów związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną ustala się obowiązek stosowania urządzeń o niskim poziomie emisji hałasu oraz ich odpowiednie usytuowanie na działce, tak aby w możliwie najmniejszym stopniu oddziaływały na tereny znajdujące się w sąsiedztwie.

4. W granicach terenów **MN/U** dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie w ramach jednej działki budowlanej jednego budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług nieuciążliwych lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zachowanie istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętej decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu zabudowy zagrodowej, z możliwością jej przebudowy zgodnie z ustaleniami ust. 5, 6 i 7;
- 3) zachowanie istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętej decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu zabudowy związanej z funkcją produkcyjną;
- 4) przebudowę zabudowy o której mowa w pkt 3 - zgodnie z ustaleniami ust. 2, 3, 5, 6 i 7 - jeśli spełniać będzie warunki określone dla produkcji nieuciążliwej.

5. Dla terenów **MN/U** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,6$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 35%;
- 3) obowiązek wprowadzenia pojedynczych rzędów drzew wzdłuż granic terenów, **4MN/U**, **12MN/U** i **19MN/U** z terenem drogi **1KDZ**;
- 4) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 2,0 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;
- 5) w ramach scalania i podziału nieruchomości:

- a) obowiązek zachowania następujących parametrów nieruchomości dla nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy w układzie wolnostojącym szerokości frontu działki nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 800 m²,
 - dla zabudowy w układzie bliźniaczym szerokości frontu działki nie mniejszej niż 12 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 400 m²,
- b) minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

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

- 1) ustala się:
 - a) w obrębie terenu 17MN/U - lokalizację zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) w obrębie terenów niewymienionych w lit. a - lokalizację zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - z zastrzeżeniem ustaleń ust. 7;
- 2) zakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej o powierzchni mniejszej niż 1 000 m² więcej niż jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, przy czym zakaz ten nie dotyczy zabudowy zagrodowej;
- 3) zakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego - usług nieuciążliwych;
- 4) zakaz lokalizowania:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości przekraczającej 10 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych:
 - na działkach posiadających powierzchnię mniejszą niż 1 000 m² - o wysokości większej niż 3,5 m oraz o powierzchni całkowitej większej niż 50 m²,
 - na działkach posiadających powierzchnię większą lub równą 1 000 m² - o wysokości większej niż 6 m, przy czym wysokość budynku gospodarczego i garażowego do okapu nie może być większa niż 3 m;
- 5) obowiązek stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: 6MN/U, 11MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 18MN/U, 20MN/U, 21MN/U i 22MN/U, dla których dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - b) na budynkach garażowych i gospodarczych:
 - w granicach działek o powierzchni mniejszej niż 1 000 m² - dachów płaskich,
 - w granicach działek o powierzchni większej lub równej 1 000 m² - dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;

- 6) obowiązek wykańczania elewacji budynków zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 1. pkt 3 i 4, przy czym:
 - a) w granicach terenów: 6MN/U, 11MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 18MN/U, 22MN/U - dopuszcza się stosowanie do wykańczania elewacji nietynkowanej cegły licowej w kolorze naturalnym,
 - b) w granicach terenów: 21MN/U i 22MN/U - dopuszcza się stosowanie do wykańczania elewacji budynków usługowych i mieszkalno-usługowych szkła i blachy;
- 7) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, grafitu i szarości;
- 8) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 0,3 m;
- 9) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz te, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowane istniejące parametry.

7. W obrębie terenów **MN/U** dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, jeżeli na sąsiedniej działce bezpośrednio przy tej granicy istnieje budynek ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych albo wydano decyzję o pozwoleniu na budowę tak usytuowanego budynku.

8. Dla terenów **MN/U** ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu 3MN/U - z terenów 2KDD i 8KDW,
- 2) dla terenu 12MN/U - z terenów 2KDZ i 13KDD,
- 4) dla terenu 14MN/U - z terenu 25KDW,
- 5) dla terenu 19MN/U - z terenów 6KDL, 45KDW i 46KDW,
- 6) dla terenu 22MN/U - z terenów drogi powiatowej Nr 1P1 (poza obszarem opracowania), 6KDL, 47KDW, 49KDW i 50KDW,
- 7) w obrębie terenów niewymienionych w pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 - obsługę z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 13.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami: **1MW**, **2MW**, **3MW** i **4MW** obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. W granicach terenów **MW** dopuszcza się budowę zespołów garaży, jako wbudowanych lub połączonych z budynkiem mieszkalnym, z możliwością lokalizowania miejsc parkingowych w kondygnacjach podziemnych lub naziemnych tych budynków.

3. W granicach terenów oznaczonych symbolami: **1MW**, **2MW** i **3MW** dopuszcza się budowę wyłącznie budynków mieszkalnych wielorodzinnych typu willa miejska.

4. Dla terenów **MW** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej:

- a) w obrębie terenów oznaczonych symbolami 1MW, 2MW i 3MW - $i=0,8$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki,
- b) w obrębie terenu oznaczonego symbolem 4MW - $i=1,5$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 65% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż:
 - a) w obrębie terenów oznaczonych symbolami 1MW, 2MW i 3MW - 40%,
 - b) w obrębie terenu oznaczonego symbolem 4MW - 25%;
- 3) obowiązek wprowadzenia pojedynczego rzędu drzew wzdłuż granicy terenów 3MW i 4MW z terenem drogi 1KDZ;
- 4) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 2 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;
- 5) obowiązek urządzenia placów zabaw dla dzieci i miejsc rekreacyjnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych;
- 6) w ramach scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielanej działki szerokości frontu nie mniejszej niż 40 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 500 m², przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

5. Dla terenów **MW** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych;
- 2) zakaz lokalizowania budynków posiadających więcej niż trzy kondygnacje nadziemne oraz o wysokości przekraczającej 12,5 m;
- 3) obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych, w tym mansardowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszej niż 15 stopni i nie większej niż 60 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich i dachów zielonych na częściach budynków przeznaczonych na garaże;
- 4) obowiązek wykańczania elewacji budynków zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 1. pkt 3 i 4;
- 5) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, grafitu i szarości.

6. Dla terenów **MW** ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 14.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **MW/U** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

2. W granicach terenu **MW/U** dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie usług nieuciążliwych wyłącznie w parterach budynków;

- 2) budowę zespołów garaży, jako wbudowanych lub połączonych z budynkiem mieszkalnym, z możliwością lokalizowania miejsc parkingowych w kondygnacjach podziemnych lub naziemnych tych budynków.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,8$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 40%;
- 3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 2 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;
- 4) obowiązek urządzenia placu zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjnego dostępnego dla osób niepełnosprawnych.
- 5) w ramach scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 25 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 500 m², przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielienia działek na potrzeby infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
 - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

4. Dla terenu **MW/U** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych;
- 2) zakaz lokalizowania budynków posiadających więcej niż trzy kondygnacje nadziemne oraz o wysokości przekraczającej 12,5 m;
- 3) obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych, w tym mansardowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszej niż 15 stopni i nie większej niż 60 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich i dachów zielonych na częściach budynków przeznaczonych na garaże;
- 4) obowiązek wykańczania elewacji budynków zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 1. pkt 3 i 4;
- 5) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, grafitu i szarości.

5. Dla terenu **MW/U** ustala się obsługę komunikacyjną z terenów 3KDL i 13KDW.

§ 15.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami: **1U**, **2U**, **3U**, **4U**, **5U** i **6U** obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę usługową - usług nieuciążliwych.

2. Dla terenów **U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,5$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 25%;
- 3) obowiązek wprowadzenia pojedynczych rzędów drzew wzdłuż granic terenu 2U z terenem drogi 1KDZ;
- 4) obowiązek wprowadzenia pasa zieleni zimozielonej o szerokości minimum 5 m wzdłuż granic terenu 1U z terenami oznaczonymi symbolami 3MN, 7MN, 2KDW i 4KDW;
- 5) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 2,0 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych.
- 6) w ramach scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 800 m^2 , przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielienia działek na potrzeby infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
 - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

3. Dla terenów **U** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych;
- 2) zakaz lokalizowania budynków o wysokości przekraczającej 10 m;
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów dowolnych;
- 4) obowiązek wykańczania elewacji budynków zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 1. pkt 3 i 4; dopuszcza się stosowanie szkła, blachy i elementów metalowych;
- 5) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 0,3 m.

5. Dla terenów **U** ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu 1U - z terenu 1KDZ,
- 2) dla terenu 4U - z terenów 26KDW, 27KDW i 30KDW;
- 3) w obrębie terenów niewymienionych w pkt 1, 2 - obsługę z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych.

§ 16.1 W granicach terenu oznaczonego symbolem **Up** obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę usługową - usług celu publicznego.

2. W obrębie terenu **Up** dopuszcza się lokalizację obiektów ochrony zdrowia, domów opieki społecznej, placówki opiekuńczo-wychowawczej, obiektów sportowych, dróg publicznych i rowerowych oraz zajezdni autobusowej.

3. Dla terenu **Up** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,5$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 30%;
- 3) obowiązek wprowadzenia pojedynczego rzędu drzew wzdłuż granicy z terenem drogi 3KDZ;
- 4) w ramach scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 800 m², przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
 - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

3. Dla terenu **Up** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych;
- 2) zakaz lokalizowania budynków o wysokości przekraczającej 10 m;
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów dowolnych;
- 4) obowiązek wykańczania elewacji budynków zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 1. pkt 3 i 4; dopuszcza się stosowanie szkła i blachy;
- 5) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 0,3 m.

4. Dla terenu **Up** ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do niego terenów dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 17.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **UO** obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę usługową - usług oświaty.

2. Dla terenu **UO** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,5$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 30%;
- 3) w ramach scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 2 000 m², przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

3. Dla terenu **UO** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych;
- 2) zakaz lokalizowania budynków o wysokości większej niż 12 m;
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów dowolnych;
- 4) obowiązek wykańczania elewacji budynków zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 1. pkt 3 i 4 z dopuszczeniem stosowania szkła i blachy;
- 5) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 0,3 m, przy czym dla boisk sportowych dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m.

4. Dla terenu **UO** ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do niego terenów dróg publicznych.

§ 18.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami: **1US** i **2US** obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę usługową - usług sportu i rekreacji.

2. Dla terenów **US** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej:
 - a) w obrębie terenu **1US** - $i=0,7$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki,
 - b) w obrębie terenu **2US** - $i=0,1$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 10% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 30%;
- 3) obowiązek zagospodarowania terenów zielenią oraz budynkami lub terenowymi obiektami sportowymi z dopuszczeniem stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 4) obowiązek przystosowania elementów zagospodarowania terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 5) przy lokalizowaniu nowych, terenowych obiektów lub urządzeń sportowych obowiązuje dostosowanie ich do wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, na zasadach jak dla budynków, określonych w § 4 ust. 1 pkt 1;
- 6) w ramach scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 50 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 4 500 m², przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
 - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

3. Dla terenów **US** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania budynków innych niż: szatnie, sanitariaty, wypożyczalnie sprzętu sportowego, budynki ochrony oraz inne niezbędne budynki i obiekty służące do obsługi terenowych obiektów sportowych, przy czym w obrębie terenu 1US dopuszcza się lokalizację innych obiektów sportowych o parametrach określonych w pkt 2 i 3;
- 2) zakaz lokalizowania:
 - a) w obrębie terenu 1US budynków o wysokości przekraczającej 25 m,
 - b) w obrębie terenu 2US budynków o wysokości przekraczającej 4,5 m;
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów dowolnych;
- 4) obowiązek wykańczania elewacji budynków zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 1. pkt 3 i 4, przy czym dopuszcza się stosowanie okładzin ze szkła, blachy i drewna;
- 5) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu, grafitu i szarości;
- 6) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej nie większej niż 2,0 m, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 0,3 m, przy czym dla boisk sportowych i kortów tenisowych dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o wysokości większej niż 2,0 m.

4. Dla terenów **US** ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych, z uwzględnieniem ustaleń § 22 ust. 3.

§ 19.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **ZP/U** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - pod zielenią urządzoną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - pod zabudowę usługową - usług nieuciążliwych.

2. Dla terenu **ZP/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej - $i=0,35$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 35% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 50%;
- 3) wymóg zagospodarowania terenu zielenią z możliwością lokalizowania obiektów małej architektury, urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw;
- 4) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 2 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych.
- 5) w ramach scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 290 m^2 , przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielania działek na potrzeby infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

3. Dla terenu **ZP/U** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku usługowego;
- 2) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 3) garaże dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w bryłę budynku usługowego, w tym w kondygnację podziemną budynku, lub połączone z takim budynkiem;
- 4) zakaz lokalizowania budynków posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości przekraczającej 5 m;
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów dowolnych;
- 6) obowiązek wykańczania elewacji budynków zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 1. pkt 3 i 4; dopuszcza się stosowanie do wykańczania elewacji szkła i blachy;
- 7) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, grafitu i szarości;
- 8) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 0,3 m.

4. Dla terenu **ZP/U** ustala się obsługę komunikacyjną z terenu 5KDL.

§ 20.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP** i **6ZP** obowiązuje przeznaczenie pod zieleń urządzoną.

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

- 1) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów małej architektury oraz określonych w planie obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązek zagospodarowania terenów zielenią w formie parkowej, z wymogiem zachowania rodzimej roślinności i uwzględniania lokalnych warunków siedliskowych;
- 3) obowiązek wprowadzenia pojedynczego rzędu drzew wzdłuż granicy terenu 5ZP z terenem drogi 1KDZ;
- 4) obowiązek zachowania istniejącej rzeźby terenu, przy czym ustalenia te nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego określonych w planie;
- 5) możliwość budowy ścieżek rowerowych i pieszych lub pieszo-rowerowych;
- 6) zakaz budowy ogrodzeń.

§ 21.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami: **1ZP/WS, 2ZP/WS, 3ZP/WS, 4ZP/WS, 5ZP/WS, 6ZP/WS, 7ZP/WS** i **8ZP/WS** obowiązuje przeznaczenie pod zieleń urządzoną lub wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Dla terenów **ZP/WS** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów małej architektury oraz określonych w planie obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązek zagospodarowania terenów zielenią w formie parkowej, z wymogiem zachowania rodzimej roślinności i uwzględniania lokalnych warunków siedliskowych;

- 3) obowiązek zachowania istniejących cieków i zbiorników wodnych, przy czym ustalenia te nie dotyczą robót służących retencji wód i realizacji inwestycji celu publicznego określonych w planie; dopuszcza się możliwość budowy zbiorników wodnych, w tym przeznaczonych do podczyszczania wód opadowych i roztopowych;
- 4) obowiązek zachowania istniejącej rzeźby terenu, przy czym ustalenia te nie dotyczą robót służących retencji wód i realizacji inwestycji celu publicznego określonych w planie;
- 5) dopuszcza się możliwość budowy dróg rowerowych i pieszych lub pieszo-rowerowych;
- 6) zakaz budowy ogrodzeń.

§ 22.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami: **1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI, 7ZI, 8ZI, 9ZI i 10ZI** obowiązuje przeznaczenie pod zieleń izolacyjną.

2. Dla terenów **ZI** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, przy czym zakaz ten nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązek zagospodarowania terenów zielenią - z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3 oraz ust. 3;
- 3) obowiązek wprowadzenia pojedynczych rzędów drzew wzdłuż granic terenów:
 - a) 9ZI i 10ZI z terenem 2KDZ,
 - b) 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI, 7ZI i 8ZI z terenami: 2KDL i 4KDL.

3. Na terenach **ZI** wprowadza się zakaz sytuowania zjazdów na działki budowlane, z wyłączeniem terenu **1ZI** - dla obsługi terenu 1US;

Rozdział 4

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

§ 23.1. Tereny dróg publicznych przeznaczone są do pełnienia funkcji komunikacyjnych oraz do lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej i zieleni - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Powiązania układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zapewniać będą: droga powiatowa Nr 2489P oraz drogi gminne.

3. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów i działek położonych w sąsiedztwie drogi powiatowej Nr 2489P (ul. Kórnicka - poza obszarem opracowania) odbywać się będzie z oznaczonych na rysunku planu przyległych dróg istniejących i nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem obsługi komunikacyjnej w pierwszej kolejności przez tereny KDW i KDD, a następnie przez tereny KDL, KDZ i KDG.

4. Dla położonych w obszarze objętym planem terenów dróg i ulic obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren **KDG** przeznaczony jest pod drogę publiczną powiatową, klasy głównej - poszerzenie drogi Nr 2489P w rejonie skrzyżowania z ulicą Transportową, szerokość

- w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu. W pasie drogowym dopuszcza się urządzenie drogi rowerowej;
- 2) teren **1KDZ** przeznaczony jest pod drogę publiczną gminną, klasy zbiorczej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu. W pasie drogowym dopuszcza się urządzenie drogi rowerowej oraz obowiązuje zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew;
 - 3) teren **2KDZ** przeznaczony jest pod drogę publiczną gminną, klasy zbiorczej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) teren **3KDZ** przeznaczony jest pod drogę publiczną gminną, klasy zbiorczej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu, szerokość pasa drogowego w granicach obszaru objętego planem - zgodnie z rysunkiem planu. W pasie drogowym dopuszcza się urządzenie drogi rowerowej;
 - 5) teren **1KDL** przeznaczony jest pod drogę publiczną gminną, klasy lokalnej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu. W pasie drogowym dopuszcza się urządzenie drogi rowerowej oraz wprowadzenie na odcinku południowym rzędu drzew;
 - 6) teren **2KDL** przeznaczony jest pod drogę publiczną gminną, klasy lokalnej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu, o zmiennej szerokości pasa drogowego - zgodnie z rysunkiem planu. W pasie drogowym dopuszcza się wprowadzenie szpalerów drzew;
 - 7) tereny, **3KDL**, **5KDL** i **6KDL** przeznaczone są pod drogi publiczne gminne, klasy lokalnej, szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) teren **4KDL** - przeznaczony jest pod drogę publiczną gminną, klasy lokalnej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu. W pasie drogowym dopuszcza się urządzenie drogi rowerowej;
 - 9) tereny **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD** i **14KDD** przeznaczone są pod drogi publiczne gminne, klasy dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24.1. Tereny: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**, **12KDW**, **13KDW**, **14KDW**, **15KDW**, **16KDW**, **17KDW**, **18KDW**, **19KDW**, **20KDW**, **21KDW**, **22KDW**, **23KDW**, **24KDW**, **25KDW**, **26KDW**, **27KDW**, **28KDW**, **29KDW**, **30KDW**, **31KDW**, **32KDW**, **33KDW**, **34KDW**, **35KDW**, **36KDW**, **37KDW**, **38KDW**, **39KDW**, **40KDW**, **41KDW**, **42KDW**, **43KDW**, **44KDW**, **45KDW**, **46KDW**, **47KDW**, **48KDW**, **49KDW**, **50KDW** i **51KDW** przeznaczone są pod funkcję dróg wewnętrznych, z dopuszczeniem lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni.

2. Dla terenów dróg wewnętrznych ustala się szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25.1. Teren **KDX** przeznaczony jest do pełnienia funkcji ciągu pieszo-jezdnego, z dopuszczeniem lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej i zieleni.

2. Dla terenu ciągu pieszo-jezdnego ustala się szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26.1. Tereny: **1KDY**, **2KDY** i **3KDY** przeznaczone są do pełnienia funkcji ciągów pieszo-rowerowych, z dopuszczeniem lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej i zieleni.

2. Dla terenów ciągów pieszo-rowerowych ustala się szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27.1. Teren **KS** przeznaczony jest na potrzeby infrastruktury komunikacyjnej.

2. Dla terenu **KS** ustala się:

- 1) wymóg urządzenia nawierzchni utwardzonej lub żwirowej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację parkingów, infrastruktury technicznej i zieleni.

§ 28.1. Obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem w zakresie **uzbrojenia i wyposażenia terenu** zapewniać będą istniejące i rozbudowywane systemy infrastruktury technicznej.

2. Terenami przeznaczonymi do lokalizowania sieci oraz obiektów infrastruktury technicznej są tereny: dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszo-rowerowych, tereny infrastruktury komunikacyjnej oraz tereny infrastruktury technicznej, a także inne tereny publiczne, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę obiektów infrastruktury technicznej poza tymi terenami.

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

4. W obszarze objętym planem ustala się:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) zaopatrzenie w wodę z układu istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) rozbudowę sieci wodociągowej, w tym budowę nowych wodociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązek - przy rozbudowie i modernizacji sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych**:
 - a) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych lub innych tymczasowych sposobów unieszkodliwiania ścieków wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- c) odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu zbiorników bezodpływowych lub innych tymczasowych rozwiązań indywidualnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, jednak wyłącznie do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;
- 3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej grawitacyjnej, wraz z niezbędnymi urządzeniami podczyszczającymi,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej; do czasu realizacji tej sieci dopuszcza się zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi lub inne, zgodne z przepisami odrębnymi, sposoby odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej; do czasu realizacji tej sieci dopuszcza się inne, zgodne z przepisami odrębnymi, sposoby odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
 - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszo-rowerowych oraz placów i parkingów do kanalizacji deszczowej; do czasu realizacji tej sieci dopuszcza się inne, zgodne z przepisami odrębnymi, sposoby odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
 - e) zakaz odprowadzania wód deszczowych i opadowych z terenów oznaczonych symbolami U i MN/U na teren drogi powiatowej Nr 2489P (ul. Kórnicka – poza obszarem opracowania), zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się inne, zgodne z przepisami odrębnymi, sposoby odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:
- a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów niskiego i średniego ciśnienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) możliwość rozbudowy sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne zasilane gazem ziemnym przewodowym, węglem, koksem, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną, drewnem lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła (np. energię słoneczną),
 - b) budowę, przebudowę i rozbudowę lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem ustaleń § 5 pkt 9;
- 6) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:
- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki ze stacji 110/15 kV, za pomocą sieci kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- b) budowę nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych oraz możliwość przebudowy linii istniejących wraz ze zmianą lokalizacji poszczególnych słupów,
 - c) możliwość zachowania, zmiany lokalizacji, rozbudowy, przebudowy i modernizacji istniejących stacji transformatorowych, w tym słupowych oraz lokalizowania nowych stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych w obiekty kubaturowe,
 - d) dla terenów położonych w granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują ustalenia § 5 pkt 14, przy czym w przypadku likwidacji, przebudowy lub skablowania linii średniego napięcia dopuszcza się możliwość zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem i na zasadach określonych w planie,
 - e) zakaz sadzenia pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) rozbudowę linii teletechnicznych w formie sieci kablowych i bezprzewodowych,
 - b) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami: **1IT** i **2IT** obowiązuje przeznaczenie pod infrastrukturę techniczną - komunikacja oraz infrastrukturę wodno-kanalizacyjną.

2. Dla terenów **IT** ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej określonych w planie;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury komunikacyjnej oraz lokalizację miejsc postojowych z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) obowiązek zagospodarowania zielenią terenów lub ich fragmentów niewykorzystanych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi, dojścia, dojazdy i miejsca postojowe.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§ 30. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 30%.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej