

PROJEKT 10.11.2020 R.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
Z DNIA

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.), zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część III" w skali 1:2000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) **dachu płaskim** - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;
- 3) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków na działce w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,5 m:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,

- balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 60% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy do 1,5 m:
- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 6) **obiekcie kubaturowym** - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 8) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, tj.: powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, gzymsów, okapów, oświetlenia zewnętrznego,
 - tarasów, balkonów i powierzchni utwardzonych;
- 9) **tablicy informacyjnej** – rozumie się przez to element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablice urzędowe;
- 10) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - rozumie się przez to przedsięwzięcia, inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) **usługach publicznych** – rozumie się przez to działalność z zakresu usług administracji, oświaty, informacji i nauki, kultury i rozrywki, zdrowia i opieki społecznej, łączności;
- 13) **tymczasowym obiekcie usługowo-gastronomicznym** – rozumie się przez to stragany, punkty namiotowe, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne;
- 14) **zieleni izolacyjnej** – rozumie się przez to uformowane w kształcie pasa o docelowej wysokości minimalnej 2,0 m drzewa i krzewy, głównie zimozielone, przy czym nasadzenia należy realizować w trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwartą strefę zieleni pełniącą funkcje estetyczne i osłonowe.

Rozdział II Ustalenia szczegółowe

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN,**
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U,**

- c) mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW,**
 - d) usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U,**
 - e) usługowej – usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem: **1US, 2US, 3US, 4US,**
 - f) usługowej – usług oświaty, oznaczony symbolem: **Uo,**
 - g) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **P/U,**
 - h) zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem: **RM,**
- 2) tereny zieleni i wód:
- a) zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP,**
 - b) zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami: **1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI, 7ZI, 8ZI, 9ZI,**
 - c) wód powierzchniowych, oznaczone symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS,**
- 3) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R,**
- 4) teren infrastruktury technicznej:
- a) elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **1E, 2E,**
 - b) kanalizacji sanitarnej, oznaczony symbolem: **K,**
- 5) tereny komunikacji:
- a) dróg publicznych klasy głównej, oznaczone symbolem: **KDG,**
 - b) dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ,**
 - c) dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL,**
 - d) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD,**
 - e) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **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,**
 - f) drogi wewnętrznej - ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem: **KDWxs,**
 - g) drogi wewnętrznej - parkingu, oznaczony symbolem: **KDWP.**

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §32;
- 2) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów lub wskaźników zabudowy, zachowanie ich lub przebudowę,
 - b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
 - c) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy.

§ 5

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,
 - b) terenu oznaczonego symbolem P/U, dla którego dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć

- mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- c) terenów 2MW – 13MW, dla których dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - d) terenów 2MW – 13MW, 14-28KDW, 36KDW, 37KDW i KDWP, dla których dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu garaży, parkingów lub zespołu parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
 - 3) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §33 ust. 2.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się:

- 1) nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - e) dla terenów oznaczonych symbolem U, Uo, US,
 - w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
 - w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;

§6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach stanowisk archeologicznych, przedstawionych na rysunku planu, określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§7

Na obszarze objętym planem nie wskazuje się terenów o charakterze publicznym, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania przestrzennego, ze względu na brak ich występowania .

§8

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej,
 - c) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,9,
 - g) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10,0 m,
 - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m,

- h) geometria dachu:
- budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - budynku pomocniczego: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
- i) wykończenie zewnętrzne budynków:
- kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
 - w przypadku dachu stromeego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);
- j) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
- k) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §34 ust. 1 pkt 6, 8,
- l) dostęp do terenu zgodnie z §33 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m².

§ 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej,
 - c) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,6,
 - g) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10,0 m,
 - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m,
- h) geometria dachu:
- budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - budynku pomocniczego: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
- i) wykończenie zewnętrzne budynków:
- kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
 - w przypadku dachu stromeego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);

- j) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
 - k) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §34 ust. 1 pkt 6, 8,
 - l) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m².

§ 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - c) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - dla terenów: 18MN, 19MN: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - dla pozostałych terenów: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów: 18MN, 19MN: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - dla pozostałych terenów: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy:
 - dla terenów: 18MN, 19MN: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
 - dla pozostałych terenów: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,9,
 - g) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10,0 m,
 - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m,
 - h) geometria dachu:
 - budynku mieszkalnego: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - budynku pomocniczego: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - i) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
 - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);
 - j) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 400 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
 - k) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §34 ust. 1 pkt 6, 8,
 - l) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o

maksymalnej powierzchni zabudowy 50m².

§ 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
 - b) lokalizację zabudowy wolnostojącej,
 - c) w przypadku lokalizacji usług – lokalizację usług nieuciążliwych,
 - d) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego albo usługowego albo mieszkalno-usługowego,
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - h) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10,0 m,
 - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m,
 - i) geometria dachu: dowolna
 - j) wykończenie zewnętrzne budynków: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny; w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);
 - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
 - l) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §34 ust. 1 pkt 6, 7, 8,
 - m) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się: lokalizację budynku pomocniczego o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m².

§ 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - dla terenu 1MW: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - dla pozostałych terenów: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy:
 - dla terenu 1MW: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,4,
 - dla terenów 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW: minimalna – 0,01, maksymalna – 3,5,
 - dla pozostałych terenów: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30% powierzchni działki budowlanej,

- e) wysokość zabudowy:
 - dla terenu 1MW: do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 14,0 m,
 - dla terenów 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW: do pięciu kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 17,5 m, przy czym dopuszcza się lokalizację przewyższeń do 7 kondygnacji nadziemnych, tj. 24 m, których powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni budynku po obrysie,
 - dla pozostałych terenów: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 11,5 m, przy czym dla terenów 8MW i 9MW dla parkingów wielopoziomowych wysokość do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0 m,
 - f) geometria dachu: dowolna;
 - g) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
 - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla terenów 8MW i 9MW: 1500 m²,
 - dla pozostałych terenów: 3500m²,przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
 - i) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §34 ust. 1 pkt 6, 7, 8 oraz §12 pkt 2 lit. e-f,
 - j) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację usług nieuciążliwych w pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego,
 - b) lokalizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) lokalizację miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,
 - d) lokalizację miejsc gromadzenia odpadów, w tym w formie wiat,
 - e) dla terenów: 8MW i 9MW lokalizację parkingu wielopoziomowego,
 - f) dla terenów: 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW bilansowanie miejsc postojowych na terenach 8MW, 9MW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 37KDW, 38KDW i KDWP.

§ 13

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy usługowej
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku usługowego: nie wyżej niż 12,0 m,
 - budynku pomocniczego: nie wyżej niż 6,0 m,
 - f) geometria dachu: dowolna;
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m², przy czym

zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,

- h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §34 ust. 1 pkt 6, 7, 8,
 - i) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku pomocniczego o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m².

§ 14

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1US, 2US, 3US, 4US**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację obiektów sportowo-rekreacyjnych,
 - b) lokalizację usług nieuciążliwych,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,1,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - f) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 15,0 m, przy czym dla budynków pomocniczych, szatni, wiat, nie więcej niż 6,0 m,
 - g) geometria dachu: dowolna,
 - h) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
 - w przypadku dachu stromeo ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 5000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
 - j) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §34 ust. 1 pkt 6, 7, 8,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50,0 m²,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) miejsc postojowych dla rowerów, w tym także w formie wiat,
 - d) szatni,
 - e) wiat,
 - f) tymczasowych obiektów usługowo-gastronomicznych,
 - g) urządzeń turystycznych.

§ 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **Uo**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy usługowej – usług oświaty,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 2,0,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - e) wysokość zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 15,0 m, przy czym wysokość budynku pomocniczego: nie wyżej niż 6,0 m,
 - f) geometria dachu: dowolna;
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
 - h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §34 ust. 1 pkt 6, 7, 8,
 - i) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynku pomocniczego o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m²,
 - b) budowę łączników między budynkami,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) miejsc postojowych dla rowerów, w tym także w formie wiat,
 - e) lokalizację urządzeń sportu i rekreacji związanych z usługami oświaty;

§ 16

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **P/U**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej,
 - b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12,0 m,
 - h) geometria dachu: dowolna,
 - i) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
 - j) zakaz lokalizacji usług wymagających ochrony akustycznej,
 - k) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
 - l) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §34 ust. 1 pkt 6, 7, 8,
 - m) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków pomocniczych,
 - b) wiat,
 - c) placów załadunkowych,
 - d) budynków administracyjnych, socjalnych i biurowych.

§ 17

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **RM**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację budynków w zabudowie zagrodowej związanych z gospodarstwem rolnym, hodowlanym lub ogrodnictwem, w tym jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 0,9,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10,0 m,
 - budynku pomocniczego i inwentarskiego: nie wyżej niż 10,0 m,
 - budowli rolniczych: nie wyżej niż 15,0m;
 - f) geometria dachu:
 - dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, usytuowanie kalenicą równoległe do frontu działki,
 - dla pozostałych: dach płaski lub stromy jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
 - ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
 - h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §34 ust. 1 pkt 6, 8,
 - i) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budowli rolniczych,
 - b) lokalizację budynku pomocniczego w odległości 1,5 m lub w granicy działki.

§ 18

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zieleni urządzonej,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - e) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) placów gier i zabaw,
 - b) urządzeń turystycznych,
 - c) miejsc postojowych na rowery, w tym w formie wiat,
 - d) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - e) na terenie 8ZP urządzeń melioracji wodnych;

§19

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI, 7ZI, 8ZI, 9ZI**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zieleni izolacyjnej,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 90%,

- d) zakaz lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów,
 - e) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) ogrodzeń,
 - b) urządzeń melioracji wodnych;
 - c) urządzeń turystycznych,
 - d) ścieżek pieszych i rowerowych.

§20

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS**:

- 1) ustala się:
- a) teren wód powierzchniowych,
 - b) dostęp do terenu z terenów przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,
 - b) pomostów, mostków, kładek.

§ 21

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R**:

- 1) ustala się:
- a) teren rolniczy,
 - b) zakaz lokalizacji budynków,
 - c) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu,
 - e) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację niekubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą, takich jak: płyty obornikowe, urządzenia melioracyjne.

§ 22

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1E, 2E** ustala się:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, w tym stacji transformatorowych;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 0,6,
- 5) wysokość zabudowy: do 4,0m;
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 7) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §34 ust. 1 pkt 6, 7, 8;
- 8) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 5.

§ 23

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **K** ustala się:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – kanalizacji sanitarnej;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;

- 4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 0,6,
- 5) wysokość zabudowy: do 4,0m;
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 7) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §34 ust. 1 pkt 6, 7, 8,
- 8) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 5;

§ 24

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **KDG**:

- 1) ustala się:
 - a) tereny dróg publicznych – klasy głównej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) ruch autobusowy,
 - b) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ**:

- 1) ustala się:
 - a) tereny dróg publicznych – klasy zbiorczej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL**:

- 3) ustala się:
 - c) tereny dróg publicznych – klasy lokalnej,
 - d) na terenach 2KDL, 3KDL, 6KDL, 7KDL, lokalizację fragmentów dróg usytuowanych poza granicami planu,
 - e) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się:
 - a) na terenie 7KDL lokalizacji pętli autobusowej,
 - b) dla terenu 4KDL skanalizowanie istniejącego rowu melioracyjnego,
 - c) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD**:

- 1) ustala się:
 - a) tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenów 1KDD, 4KDD i 6KDD, lokalizację placów do nawracania na zakończeniu dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **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:

- 1) ustala się:
 - a) tereny dróg wewnętrznych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenów: 4KDW, 10KDW, 25KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 34KDW, lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi,
- 2) dopuszcza się:
 - a) dla terenów 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 36KDW, 37KDW lokalizację:
 - miejsc postojowych,
 - chodnika,
 - strefy zieleni,
 - b) dla terenu 38KDW skanalizowanie istniejącego rowu melioracyjnego,
 - c) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KDWxs**:

- 1) ustala się:
 - a) teren drogi wewnętrznej - ciąg pieszo-jezdny;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KDWP**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację drogi wewnętrznej – parkingu, naziemnego zewnętrznego, garaży i parkingów, w tym wielopoziomowych,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,5;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - e) wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0 m;
 - f) geometria dachu: dach płaski;
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
 - h) nakaz zachowania i uzupełnienia istniejącej zieleni wysokiej w postaci ciągów rozdzielających sektory parkingu,
 - i) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednej kondygnacji podziemnej.

§ 31

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 32

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 130°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 33

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z §6;
- 3) pas technologiczny od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 7,0 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) pas technologiczny od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110kV o szerokości po 11,0m od skrajnego przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) strefę kontrolowaną od gazociągu DN500 po 38,0 m od osi gazociągu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) strefę kontrolowaną od gazociągu DN150 po 35,0 m od osi gazociągu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu
- 7) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi w pasie technologicznym od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi publiczne:
 - a) KDG – klasy głównej,
 - b) KDZ – klasy zbiorczej,
 - c) KDL – klasy lokalnej,
 - d) KDD – klasy dojazdowej;
- 2) drogi wewnętrzne:
 - a) KDW,
 - b) KDWxs – ciąg pieszo-jezdny,
 - c) KDWP – parking;
- 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, przy czym:
 - a) obsługę komunikacyjną terenu P/U z terenu drogi publicznej 6KDD,
 - b) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach, obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie, a obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej nr 2489P wyłącznie poprzez istniejące włączenia,
 - 6) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany lub na terenach sąsiednich, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1,7 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej;
 - d) 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usług oświaty;
 - e) 1 miejsce postojowe na każde 200 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów lub 3 miejsca postojowe na każdych 3 zatrudnionych pracowników;
 - 7) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 7 i 8 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych lub garażach, w tym garażach wielopoziomowych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
- 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - d) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie ich na własnym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej,
 - g) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
 - j) w przypadku lokalizacji wolnostojącej stacji transformatorowej lub przepompowni ścieków, minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m²;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) możliwość poboru wody z indywidualnych ujęć wody na terenach rolniczych,
 - b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów

- wolnostojących lub słupowych,
- c) dopuszcza się lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako linii kablowych,
 - d) dopuszcza się możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej jako obiektów wolnostojących.

§ 35

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 36

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów - 30%.

Rozdział III
Przepisy końcowe

§ 37

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 38

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.