

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
z dnia 2020 r.

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

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

§ 1. 1. Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, uchwalonego uchwałą nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., uchwała się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w Swarzędzu w rejonie ulic Augusta Cieszkowskiego, Zygmunta Grudzińskiego, Zamkowej, Św. Marcina oraz Strzeleckiej w tym osiedli: Kościuszkowców, Czwartaków, Dąbrowszczaków i Zygmunta III Wazy, zwaną dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, będąca integralną częścią uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 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 – załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków wyznaczonej przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi ścian budynków do powierzchni działki budowlanej;
- 2) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zajętej budynkami, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynek;
- 4) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, rządowej i samorządowej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 6) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku o kącie nachylenia połaci dachowych określonym w uchwale;

- 7) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów, ze względu na swoją wysokość, wielkość lub wyróżniającą formę architektoniczną;
- 8) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70%;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 10) **budynku infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć budynek służący energetyce lub dostarczaniu ciepła.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U**;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U, 15U, 16U, 17U, 18U**;
- 6) teren zabudowy usługowej oraz usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/UO**;
- 7) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolami **1UO, 2UO, 3UO**;
- 8) teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**;
- 9) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 10) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP**;
- 11) teren infrastruktury technicznej - gazownictwo, oznaczony na rysunku planu symbolem **G**;
- 12) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami **1E, 2E**;
- 13) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1IT, 2IT**;
- 14) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
 - b) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
 - c) **1KDW-x, 2KDW-x, 3KDW-x, 4KDW-x, 5KDW-x, 6KDW-x, 7KDW-x, 8KDW-x, 9KDW-x, 10KDW-x** – tereny dróg wewnętrznych pieszo-rowerowych,
 - d) **KD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej przeznaczony pod poszerzenie,
 - e) **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** – tereny dróg wewnętrznych.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszczenie wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i spoczników, z wyłączeniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i remontu pod warunkiem zachowania dotychczasowej odległości od drogi lub od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UO, 2UO, 3UO, U/UO, US, G, 1E, 2E, 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, MN/U, 1ZP;
- 6) maksymalną wysokość ogrodzenia od strony dróg z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US – 1,5 m;
- 7) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych w części ogrodzenia powyżej wysokości 0,4 m;
- 8) zakaz lokalizacji ogrodzeń z przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 9) kolor pokrycia dachu stromeego – ceglasczerwony, brązowy lub grafitowy;
- 10) materiał elewacji – cegła licowa lub klinkierowa, kamień naturalny, tynki, szkło, okładziny drewniane i ceramiczne, płyty elewacyjne.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z zapisami przepisów odrębnych z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U – kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - d) tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolami 1UO, 2UO, 3UO oraz teren zabudowy usługowej oraz usług oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem U/UO – kwalifikowane są jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - e) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US – kwalifikowany jest jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

§ 6. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 144 – Dolina Kopalna Wielkopolska, oraz nr 143 – Subzbiornik Inowrocław - Gniezno poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z §44, oraz zachowanie przepisów odrębnych;
- 2) w rejonie występowania obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, wskazanego na rysunku planu oraz zlokalizowanego poza jego zachodnią granicą, w szczególności na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MW, 7MW/U, 6MW/U, US, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP nakaz lokalizacji budynków oraz zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami, w celu przeciwdziałania naruszenia stabilności stoku i zainicjowania ruchów masowych ziemi.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię działki – 1000 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu działki – 25,0 m,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
- 5) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t., nakaz zgłoszenia do właściwego organu ruchu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz budowy i rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Poznań/Kobylnica.

§ 12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urzędowania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbiórki istniejących budynków infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie wyłącznie przebudowy, remontu i rozbiórki istniejących budynków mieszkalnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków infrastruktury technicznej oraz garaży w granicy działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszczenie lokalizacji garaży w wyznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji garaży oraz garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy z zastrzeżeniem pkt 8 i 9:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN - od 0,1 do 0,9,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN - od 0,1 do 1,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN - od 0,1 do 0,8,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN - od 0,1 do 1,2;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy z zastrzeżeniem pkt 10:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN – 45%,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN – 50%,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN – 40%,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN – 60%;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy w wyznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji garaży od 0,01 do 1;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy w przypadku realizacji budynków infrastruktury technicznej od 0,01 do 1;
- 10) maksymalną powierzchnię zabudowy w wyznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji garaży oraz w przypadku realizacji budynków infrastruktury technicznej – 100%;
- 11) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20% z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wyznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji garaży oraz w przypadku realizacji budynków infrastruktury technicznej – 0%;
- 13) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) garaży oraz budynków infrastruktury technicznej – płaskie;
- 14) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 7,0 m,
 - b) garaży i budynków infrastruktury technicznej – 3,0 m;
- 15) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) garaży i budynków infrastruktury technicznej – 1 kondygnacja nadziemna;
- 16) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 17) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych w kondygnacjach podziemnych oraz garażach;
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 250 m².

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków usługowych z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i rozbiórki istniejących budynków;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,20 do 1,35;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 45%
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 9) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz budynków usługowych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych w kondygnacjach podziemnych oraz garażach;
- 12) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz budynków usługowych – 5,0 m;
- 13) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej - 800 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 600 m².

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 6MW, 7MW, 8MW, 10MW, 11MW, 14MW, 16MW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych w parterze oraz w kondygnacji podziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) dopuszczenie przebudowy, remontu i rozbiórki istniejących budynków;
- 4) dla terenów 3MW dopuszczenie remontu i modernizacji istniejących pawilonów handlowych w celu poprawy ich walorów jakościowych i estetycznych;
- 5) zakaz rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
- 6) na terenie 6MW dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy;
- 7) dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków infrastruktury technicznej oraz docieplenia istniejących budynków;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 3MW, 4MW, 14MW, 16MW – od 0,005 do 1,25,
 - b) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MW, 7MW, 8MW, 10MW, 11MW

- od 0,005 do 1,
- c) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MW - od 0,4 do 3;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 3MW, 4MW, 14MW, 16MW – 25%,
 - b) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MW, 7MW, 8MW, 10MW, 11MW – 20%,
 - c) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MW – 60%;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50% z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 6MW – 20%;
- 12) dachy płaskie;
- 13) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 18,0 m;
- 14) maksymalną wysokość budynków infrastruktury technicznej – 5,0 m;
- 15) maksymalną liczbę kondygnacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 5 kondygnacji nadziemnych;
- 16) maksymalną liczbę kondygnacji budynków infrastruktury technicznej – 1 kondygnacja nadziemna;
- 17) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 18) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych w kondygnacjach podziemnych;
- 19) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW dopuszczenie zachowania wysokości oraz liczby kondygnacji istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych wysokich, oznaczonych na rysunku planu;
- 20) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 21) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m².

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **9MW, 15MW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych w parterze oraz w kondygnacji podziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) dopuszczenie przebudowy, remontu i rozbiorczy istniejących budynków;
- 4) zakaz rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 5) dopuszczenie docieplenia istniejących budynków;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 1,65;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15%;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 9) dachy płaskie;
- 10) maksymalną wysokość budynków – 35,0 m;
- 11) maksymalną liczbę kondygnacji – 11 kondygnacji nadziemnych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych w kondygnacjach podziemnych;
- 14) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m².

§ 17. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **12MW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych w parterze oraz w kondygnacji podziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 4) dopuszczenie przebudowy, remontu i rozbiórki istniejących budynków;
- 5) zakaz rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków z zastrzeżeniem pkt. 6;
- 6) dopuszczenie docieplenia istniejących budynków;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,1 do 2;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40%;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 10) maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych w kondygnacjach podziemnych;
- 13) maksymalną wysokość budynków – 18,0 m;
- 14) dachy płaskie;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu.

§ 18. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **13MW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych w parterze oraz w kondygnacji podziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) dopuszczenie przebudowy, remontu i rozbiórki istniejących budynków;
- 4) zakaz rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 5) dopuszczenie docieplenia istniejących budynków;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,05 do 1,5;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30%;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 9) dachy płaskie;
- 10) maksymalną wysokość budynków – 18,0 m;
- 11) maksymalną liczbę kondygnacji – 5 kondygnacji nadziemnych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych w kondygnacjach podziemnych;
- 14) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m².

§ 19. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych w parterze oraz w kondygnacji podziemnej

- budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) dopuszczenie przebudowy, remontu i rozbiórki istniejących budynków;
 - 4) zakaz rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 5) dopuszczenie rozbudowy istniejącego budynku infrastruktury technicznej oraz docieplenia istniejących budynków;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji garaży w wyznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji garaży;
 - 7) dopuszczenie lokalizacji budynku infrastruktury technicznej oraz garaży w granicy działki budowlanej;
 - 8) wskaźnik intensywności zabudowy - 0,1 do 1;
 - 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% z zastrzeżeniem pkt 10;
 - 10) maksymalną powierzchnię zabudowy w wyznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji garaży oraz w przypadku realizacji budynku infrastruktury technicznej – 100%;
 - 11) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50% z zastrzeżeniem pkt 12;
 - 12) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wyznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji garaży oraz w przypadku realizacji budynku infrastruktury technicznej – 0%;
 - 13) dachy płaskie;
 - 14) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 18,0 m;
 - 15) maksymalną wysokość garaży - 3,0 m;
 - 16) maksymalną wysokość budynku infrastruktury technicznej – 5,0 m;
 - 17) maksymalną liczbę kondygnacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 5 kondygnacji nadziemnych;
 - 18) maksymalną liczbę kondygnacji garaży oraz budynku infrastruktury technicznej – 1 kondygnacja nadziemna;
 - 19) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
 - 20) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych w kondygnacjach podziemnych oraz garażach;
 - 21) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
 - 22) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu.

§ 20. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub jednego budynku usługowego z dopuszczeniem zabudowy w granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji lokali mieszkalnych w budynku usługowym;
- 3) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych w budynku mieszkalnym;
- 4) dopuszczenie przebudowy, remontu i rozbiórki istniejących budynków;
- 5) zakaz rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków z zastrzeżeniem pkt. 6;
- 6) dopuszczenie docieplenia istniejących budynków;
- 7) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,15 do 2,5;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50%;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;

- 11) maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych w kondygnacjach podziemnych;
- 14) maksymalną wysokość budynków – 18,0 m;
- 15) dachy płaskie;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu.

§ 21. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków usługowych z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych wyłącznie w parterze budynków;
- 3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 4) dopuszczenie przebudowy, remontu i rozbiórki istniejących budynków;
- 5) zakaz rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków z zastrzeżeniem pkt. 6;
- 6) dopuszczenie docieplenia istniejących budynków;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,15 do 2,7;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 45%;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 10) maksymalnie 6 kondygnacji nadziemnych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych w kondygnacjach podziemnych;
- 13) maksymalną wysokość budynków – 20,0 m;
- 14) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m².

§ 22. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MW/U**, **4MW/U**, **5MW/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem zabudowy w granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych;
- 4) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i rozbiórki istniejących budynków;
- 6) dopuszczenie docieplenia istniejących budynków;
- 7) dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków o zabudowę istniejących podcieni wraz z dociepleniem;
- 8) dla terenów 3MW/U, 5MW/U wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,15 do 2,85;
- 9) dla terenu 4MW/U wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,15 do 2,4
- 10) dla terenów 3MW/U, 5MW/U – maksymalną powierzchnię zabudowy – 95%;
- 11) dla terenu 4MW/U maksymalną powierzchnię zabudowy – 80%;
- 12) dla terenów 3MW/U, 5MW/U minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego

- w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1%;
- 13) dla terenu 4MW/U minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
 - 14) maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - 15) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
 - 16) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych w kondygnacjach podziemnych;
 - 17) maksymalną wysokość budynków – 14,0 m;
 - 18) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - 19) nakaz realizacji kalenicy dachu stromego prostopadle do elewacji frontowej budynku;
 - 20) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu.

§ 23. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MW/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem zabudowy w granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację budynków usługowych w tym handlowych z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji lokali mieszkalnych w budynkach usługowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 6) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych – od 0,1 do 2,75,
 - b) w przypadku lokalizacji budynków usługowych – od 0,1 do 1,1;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy 55%;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 5 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla budynków usługowych – 2 kondygnacje nadziemne;
- 11) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych w kondygnacjach podziemnych;
- 13) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 18,0 m,
 - b) budynków usługowych – 12,0 m;
- 14) dachy płaskie;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m².

§ 24. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MW/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem zabudowy w granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację budynków usługowych z dopuszczeniem zabudowy w granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszczenie lokalizacji lokali mieszkalnych w budynkach usługowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- 5) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,4 do 4,0;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 80%;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 9) dachy płaskie;
- 10) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 18,0 m;
- 11) maksymalną liczbę kondygnacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 5 kondygnacji nadziemnych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych w kondygnacjach podziemnych;
- 14) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu.

§ 25. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 5U, 6U, 12U, 13U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację na terenie działki budowlanej jednego budynku usługowego w tym handlowego z dopuszczeniem zabudowy w granicy lub w odległości 1,5 od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) dopuszczenie rozbiórki, remontu i przebudowy istniejących budynków;
- 4) zakaz rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U od 0,2 do 0,5,
 - b) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U od 0,2 do 0,65,
 - c) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12U od 0,4 do 0,8,
 - d) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3U, 5U, 6U, od 0,4 do 0,9,
 - e) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13U od 0,4 do 1;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U – 50%,
 - b) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U – 65%,
 - c) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12U – 80%,
 - d) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3U, 5U, 6U, – 90%,
 - e) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13U – 100%;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U – 20%,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U – 10%,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3U, 5U, 6U, 12U – 5%,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13U – 0%;
- 8) liczbę kondygnacji – 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) maksymalną wysokość budynków:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U – 6,0 m,

- b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3U, 5U, 6U, 12U, 13U – 5,0 m;
- 10) dachy płaskie;
- 11) zakaz stosowania jako materiału elewacji zewnętrznych blachy falistej;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu.

§ 26. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych w tym handlowych z dopuszczeniem zabudowy w granicy lub w odległości 1,5 od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) dopuszczenie rozbiórki, remontu przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 0,45;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 45%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 7) maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
- 8) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych w kondygnacjach podziemnych;
- 10) maksymalną wysokość budynków – 5,0 m;
- 11) dachy płaskie;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu.

§ 27. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **7U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych w tym handlowych z dopuszczeniem zabudowy w granicy lub w odległości 1,5 od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) dopuszczenie rozbiórki, remontu i przebudowy istniejącego budynku;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 80%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 7) liczbę kondygnacji – 1 kondygnacje nadziemna;
- 8) maksymalną wysokość budynków – 5,0 m;
- 9) dachy płaskie lub strome o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 25°;
- 10) zakaz stosowania jako materiału elewacji zewnętrznych blachy falistej;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu.

§ 28. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **8U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych w tym handlowych z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) dopuszczenie remontu i modernizacji istniejących pawilonów handlowych w celu poprawy ich walorów jakościowych i estetycznych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 4) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy i przebudowy istniejących budynków;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60%;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji – 2 kondygnacje nadziemne;
- 9) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) maksymalną wysokość budynków – 12,0 m;
- 11) dachy płaskie;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m².

§ 29. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **9U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych w tym handlowych z dopuszczeniem zabudowy w granicy lub w odległości 1,5 od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 4) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy i przebudowy istniejących budynków;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 1;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 100%;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0%;
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji – 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) maksymalną wysokość budynków – 5,0 m;
- 11) dachy płaskie;
- 12) zakaz stosowania jako materiału elewacji zewnętrznych blachy falistej;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m².

§ 30. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **10U**, **18U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych w tym handlowych, z dopuszczeniem zabudowy w granicy lub w odległości 1,5 od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,6 do 0,8;

- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 80%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 7) maksymalną liczbę kondygnacji – 1 kondygnacja nadziemna;
- 8) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) maksymalną wysokość budynków – 5,0 m;
- 10) dachy strome o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 35°;
- 11) zakaz stosowania jako materiału elewacji zewnętrznych blachy falistej;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu.

§ 31. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **11U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynku usługowych w tym handlowych z dopuszczeniem zabudowy w granicy lub w odległości 1,5 od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) dopuszczenie rozbiórki, remontu i przebudowy istniejącego budynku;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,3;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 7) liczbę kondygnacji – 1 kondygnacja nadziemna;
- 8) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) maksymalną wysokość budynku – 5,0 m;
- 10) dachy płaskie;
- 11) zakaz stosowania jako materiału elewacji zewnętrznych blachy falistej;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu.

§ 32. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **14U, 15U, 16U, 17U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych w tym handlowych, z dopuszczeniem zabudowy w granicy lub w odległości 1,5 od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków w przypadku rozbudowy;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20 do 1;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 100%;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0%;
- 8) liczbę kondygnacji – 1 kondygnacje nadziemna;
- 9) maksymalną wysokość budynków – 5,0 m;
- 10) dachy płaskie;

- 11) zakaz stosowania jako materiału elewacji zewnętrznych blachy falistej;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu.

§ 33. Dla terenu usług oświaty, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych dla świadczenia usług oświaty, nauki i wychowania;
- 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków oraz liczby kondygnacji w przypadku rozbudowy;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,7;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35%;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20%;
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji – 2 kondygnacje nadziemne;
- 9) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) maksymalną wysokość budynków – 9,0 m;
- 11) dowolną geometrię dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m².

§ 34. Dla terenu usług oświaty, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UO** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych dla świadczenia usług oświaty, nauki i wychowania;
- 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków oraz liczby kondygnacji w przypadku rozbudowy;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,2;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40%;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji – 3 kondygnacje nadziemne;
- 9) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 10) maksymalną wysokość budynków – 12,0 m;
- 11) dowolną geometrię dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m².

§ 35. Dla terenu usług oświaty, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3UO** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych dla świadczenia usług oświaty, nauki i wychowania;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych dla świadczenia usług opieki zdrowotnej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 4) dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków;
- 5) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości

- budynków oraz liczby kondygnacji w przypadku rozbudowy;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,2;
 - 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40%;
 - 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
 - 9) maksymalną liczbę kondygnacji – 3 kondygnacje nadziemne;
 - 10) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
 - 11) maksymalną wysokość budynków – 12,0 m;
 - 12) dowolną geometrię dachów;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m².

§ 36. Dla terenu zabudowy usługowej oraz usług oświaty, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/UO** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych w tym dla świadczenia usług oświaty, nauki i wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków usługowych handlowych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 4) dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków;
- 5) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków oraz liczby kondygnacji w przypadku rozbudowy;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,5;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50%;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 9) maksymalną liczbę kondygnacji – 3 kondygnacje nadziemne;
- 10) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 11) maksymalną wysokość budynków – 12,0 m;
- 12) dachy płaskie;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m².

§ 37. Dla terenu usług kultu religijnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację usługowych obiektów budowlanych z zakresu kultu religijnego wraz z budynkiem zamieszkania zbiorowego związanym z funkcją budynku sakralnego;
- 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków oraz liczby kondygnacji w przypadku rozbudowy;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40%;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji – 2 kondygnacje nadziemne z wyłączeniem budynku sakralnego;

- 9) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) maksymalną wysokość budynków – 8,5 m z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) maksymalną wysokość budynku sakralnego – 16,0 m;
- 12) dopuszczenie lokalizacji jednej dominanty architektonicznej związanej z funkcją terenu o maksymalnej wysokości 20,0 m;
- 13) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) dla budynku sakralnego dowolną geometrię dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m².

§ 38. 1. Dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych o charakterze sportowo-rekreacyjnym;
- 2) dopuszczenie realizacji przekryć namiotowych oraz powłok pneumatycznych nad budowlami o charakterze sportowo-rekreacyjnym;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,05;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 5%;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu 40%;
- 6) maksymalną wysokość budynków – 5,0 m;
- 7) dowolną geometrię dachów;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m².

§ 39. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP** ustala się:

- 1) realizację zieleni urządzonej, w szczególności zieleni parkowej i skwerów;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) stanowisk postojowych z wyłączeniem terenu 2ZP.

§ 40. Dla terenu infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczonego na rysunku planu symbolem **G** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z gazownictwem;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu istniejących obiektów budowlanych, pod warunkiem zachowania ustaleń planu i zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcją terenu;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 80%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 7) dowolną geometrię dachów;
- 8) maksymalną wysokość budynków – 3,0 m;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu.

§ 41. Dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E, 2E** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu istniejących obiektów budowlanych, pod warunkiem zachowania ustaleń planu i zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcją terenu;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 80%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 7) dowolną geometria dachów;
- 8) maksymalną wysokość budynków – 4,0 m;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 50 m².

§ 42. Dla terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IT, 2IT** ustala się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów,
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych i publicznych przyległych do projektowanych terenów z zastrzeżeniem pkt 2,3,4,5,6;
- 2) dla terenu 4U obsługę komunikacyjną z ulicy Zygmunta Grudzińskiego zlokalizowanej poza obszarem planu poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 16MW, teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem 2IT oraz teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- 3) dla terenu 1MW/U obsługę komunikacyjną z ulicy Cieszkowskiego zlokalizowanej poza obszarem planu poprzez teren infrastruktury technicznej 2IT;
- 4) dla terenu G obsługę komunikacyjną z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu na dotychczasowych zasadach;
- 5) dla terenów 3MW/U, 10U obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych poprzez teren drogi wewnętrznej pieszo-rowerowej 6KDW-x;
- 6) dla terenu U/UO obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu poprzez teren drogi wewnętrznej pieszo-rowerowej 8KDW-x;
- 7) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
 - a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - b) 2 stanowisk postojowych na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - c) 1 stanowiska postojowego na każde 40 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej z zastrzeżeniem lit. d i e,
 - d) 1 stanowiska postojowego na każde 55 m² powierzchni użytkowej o funkcji administracyjnej lub biurowej,
 - e) dla terenu U/UO - 1 stanowiska postojowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej,

- f) 4 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów budowlanych o charakterze sportowo-rekreacyjnym,
 - g) dopuszczenie lokalizacji wymaganej liczby stanowisk postojowych na stanowiskach ogólnodostępnych w granicach opracowania planu z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW/U;
 - h) 3 stanowisk postojowych na terenie UK;
 - i) liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD**:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji zieleni, chodników,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających teren drogi publicznej,
- 9) dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL**:
- a) przeznaczenie pod poszerzenie drogi zlokalizowanej poza obszarem planu - ulicy Grudzińskiego,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu,
 - d) dopuszczenie lokalizacji zieleni, chodników,
 - e) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających teren drogi publicznej;
- 10) dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej przeznaczonego pod poszerzenie, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD**:
- a) przeznaczenie pod poszerzenie istniejących dróg zlokalizowanych poza obszarem objętym planem,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających teren drogi publicznej;
- 11) dla terenów dróg wewnętrznych pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW-x, 2KDW-x, 3KDW-x, 4KDW-x, 5KDW-x, 6KDW-x, 7KDW-x, 8KDW-x, 9KDW-x, 10KDW-x** ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) na terenie 10KDW-x dopuszczenie lokalizacji schodów, pochylni, spoczników i ramp;
 - e) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających teren drogi wewnętrznej pieszo-rowerowej;
- 12) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 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**:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji zieleni,
 - d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - e) na terenach 31KDW, 36KDW dopuszczenie lokalizacji parkingów,
 - f) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogę wewnętrzną,
 - g) zakaz realizacji jezdni w wyznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji chodnika, zieleni oraz stanowisk postojowych;
- 13) dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDW** ustala się:
- a) lokalizację garażu wielopoziomowego na potrzeby istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji myjni samochodowej jako funkcji uzupełniającej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 2,4,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy – 80%,
 - e) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - f) dowolną geometrię dachów,
 - g) maksymalną wysokość budynków – 12,0 m,
 - h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - i) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogę wewnętrzną.

§ 44. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny – dopuszczenie zasilania z istniejących i projektowanych sieci gazowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) nakaz podłączenia do istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz podłączenia do sieci ciepłowniczej lub stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 10) dopuszczenie budowy, odbudowy, rozbudowy, przebudowy, remontu oraz rozbiórki istniejących sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 45. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowych opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

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