

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
z dnia2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Dolina Rzeki
Główniej", gmina Swarzędz**

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) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr LII/315/2010 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 9 lutego 2010 r., Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Swarzędz, uchwalonego uchwałą nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Dolina Rzeki Główniej", gmina Swarzędz, zwany dalej „planem”.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, 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 określono w części graficznej planu.

§ 2. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego lub usługowego, a także garaż w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku o kącie nachylenia połaci dachowych określonym w uchwale;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania lub od krawędzi jezdni, w jakiej można sytuować budynek;
- 5) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 50%;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 8) urządzeniach rekreacyjno-sportowych – należy przez to rozumieć środki techniczne

- służące rekreacji i wypoczynkowi oraz urządzenia o charakterze rekreacyjno-sportowym;
- 9) zieleni naturalnej – należy przez to rozumieć zieleń nieurządzoną, w tym drzewa, krzewy wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej;
 - 10) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U;
- 5) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 6) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL;
- 7) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZD;
- 8) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z, 12Z, 13Z, 14Z, 15Z, 16Z, 17Z, 18Z, 19Z, 20Z, 21Z, 22Z;
- 9) teren zieleni lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem Z/WS;
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS, 17WS, 18WS, 19WS, 20WS, 21WS, 22WS, 23WS, 24WS, 25WS, 26WS;
- 11) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1E, 2E;
- 12) teren infrastruktury technicznej – wodociągów, oznaczony na rysunku planu symbolem W;
- 13) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1K, 2K, 3K;
- 14) tereny zamknięte kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1TZ, 2TZ;
- 15) teren infrastruktury kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem TK;
- 16) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) KDG – teren drogi publicznej klasy głównej,
 - b) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
 - c) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - d) 1KD-Dxs, 2KD-Dxs – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – pieszo-jezdnia,
 - e) 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW – tereny dróg wewnętrznych,

§ 4. Na rysunku planu przedstawiono lokalizację terenów zamkniętych kolejowych oznaczonych symbolami 1TZ, 2TZ.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i spoczników, ramp i frontów przeładunkowych oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych oraz wiatrołapów, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z wyjątkiem terenów 4U, 5U, 11U;
- 3) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszczenie zachowania, przebudowy, nadbudowy i remontu przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu bez możliwości rozbudowy w obszarze poza liniami zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem § 31 ust. 1 pkt 2 lit. d i e oraz § 31 ust. 2 pkt 1, 2 i 3;
- 5) zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem obiektów budowlanych przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem zalesień, wylesień, inwestycji celu publicznego oraz z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U;
- 4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wewnątrz budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, lub na terenach objętych ochroną akustyczną zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez zastosowanie środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, w szczególności w zakresie oddziaływania istniejącej drogi na terenie KDG oraz istniejącej linii kolejowej, zlokalizowanej na terenach TZ i TK oraz poza granicą obszaru objętego planem;
- 6) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, poprzez dokonanie nasadzeń roślinności wysokiej zimozielonej, z wyjątkiem dojazdów i dojazdów na działkach oraz z dopuszczeniem realizacji zieleni niskiej w przypadkach określonych w § 9 lub w wyniku ustaleń przepisów odrębnych;
- 7) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z zapisami przepisów odrębnych,
 - b) tereny 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U,

10MN/U – kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z zapisami przepisów odrębnych,

- c) tereny US i ZD kwalifikowane są jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, zgodnie z zapisami przepisów odrębnych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla budynku młyna wodnego, wpisanego do rejestru zabytków nr rej. 1997/A z 19.03.1985 r.:
 - a) nakaz zachowania pierwotnej formy i gabarytów budynku,
 - b) zakaz tynkowania i ocieplania budynku od zewnątrz,
 - c) nakaz zachowania historycznego układu kompozycyjnego elewacji,
 - d) nakaz zastosowania podczas prac remontowych tradycyjnych materiałów budowlanych,
 - e) zakaz realizacji pokrycia dachowego z zastosowaniem blachodachówki,
 - f) nakaz uzyskania pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na wszelkie prace remontowe, budowlane i konserwatorskie, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - g) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
 - h) nakaz uzyskania pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) dla terenu parku dworskiego, wpisanego do rejestru zabytków nr rej. 1997/A z 19.03.1985 r.:
 - a) nakaz rozebrania szpecących elementów powojennych,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
 - c) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
 - d) nakaz uzyskania pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - e) nakaz uzyskania pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, na wszelkie prace budowlane, rozbiórkowe i konserwatorskie oraz pielęgnacyjne i porządkowe prowadzone na terenie parku;
- 3) dla budynku dworu w Bogucinie, ujętego w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) zakaz realizacji zewnętrznego ocieplenia budynku z zastosowaniem płyt styropianowych oraz wełny mineralnej w budynku z elewacjami ceglanymi oraz posiadających dekorację architektoniczną,
 - b) nakaz zachowania wzoru stolarki okiennej i drzwiowej,
 - c) nakaz przywrócenia historycznego charakteru budynku,
 - d) zakaz realizacji pokrycia dachowego z zastosowaniem blachodachówki,
 - e) zakaz realizacji kasetonów semaforowych oraz reklam na elewacjach budynku,
 - f) dopuszczenie realizacji reklam wyłącznie w obrębie witryn,
 - g) nakaz uzyskania opinii właściwego miejscowo konserwatora zabytków na wszelkie prace remontowe, budowlane i konserwatorskie;
- 4) w granicach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, nakaz:

- a) prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
- b) uzyskania pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ustala się:

- 1) nakaz zachowania przepisów odrębnych w granicach złoża kruszyw naturalnych „Mechowo”, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, wyznaczonych na rysunku planu, nakaz zachowania przepisów odrębnych;
- 3) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, wyznaczonych na rysunku planu, nakaz zachowania przepisów odrębnych;
- 4) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z lokalizacji w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) nakaz zachowania przepisów odrębnych w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 relacji Śrem-Poznań, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi szerokości stref kontrolowanych przy lokalizacji obiektów budowlanych względem przebiegającego w obszarze planu gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 relacji Śrem - Poznań (rok budowy 1972) o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa;
- 3) wszelkie zamierzenia lokalizowania obiektów budowlanych względem gazociągu, o którym mowa w pkt 1 w odległościach mniejszych niż wskazane w obowiązujących przepisach odrębnych oraz prowadzenie wszelkich prac ziemnych w strefach kontrolowanych – należy dokonywać wyłącznie w porozumieniu z właściwym zarządcą tego gazociągu;
- 4) w granicach strefy ochronnej magistrali wodociągowej Ø 600 mm, po 8,0 m od skraju rurociągu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) zakaz realizacji zieleni wysokiej;
- 5) w granicach stref oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 40,0 m, po 20,0 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz budowli mogących zagrozić trwałości i funkcjonowaniu linii elektroenergetycznej,
 - b) po przełożeniu istniejącej linii elektroenergetycznej lub jej skablowaniu, przestaje obowiązywać określona dla niej strefa oddziaływania;

- 6) w granicach stref oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, o szerokości 12,0 m, po 6,0 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz budowli mogących zagrozić trwałości i funkcjonowaniu linii elektroenergetycznych,
 - b) po przełożeniu istniejącej linii elektroenergetycznej lub jej skablowaniu, przestaje obowiązywać określona dla niej na rysunku planu strefa oddziaływania;
- 7) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej w odległości 3,0 m od granicy rowu, zbiornika wodnego lub ciekę naturalnego;
- 8) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z istniejących terenów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z lokalizacji terenów zamkniętych kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody ustala się zakazy, ograniczenia i nakazy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) nakaz stosowania przepisów odrębnych, w przypadku likwidacji ujęć wód podziemnych o udokumentowanych zasobach eksploatacyjnych;
- 12) zakaz realizacji nasadzeń oraz upraw drzew i krzewów mogących stanowić przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zakaz budowy i rozbudowy obiektów budowlanych, sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz wszelkich urządzeń i obiektów lokalizowanych na dachach budynków, w tym także sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Poznań/Kobylnica;
- 15) w strefie ograniczonej zabudowy dla radaru meteorologicznego zlokalizowanego w miejscowości Wysogotowo, nakaz zachowania środków ochrony przed zakłóceniami w ich działaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie całego obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław-Gniezno i części obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Dolina Kopalna Wielkopolska, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z dalszymi zapisami uchwały oraz poprzez zachowanie przepisów odrębnych.

§ 10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenach 3MN, 5MN;
- 3) dopuszczenie zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy na cele mieszkaniowe z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 4) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie z zastrzeżeniem pkt 5;

- 5) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji oraz kolorystyki i wykorzystanych materiałów budowlanych w przypadku rozbudowy, przebudowy i remontu;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 55%;
- 9) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych na terenie 1MN, 2MN, 3MN, 4MN– dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°,
 - b) budynków mieszkalnych na terenach 5MN, 6MN – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych – dachy płaskie;
- 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 3,0 m;
- 11) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 13) kolor pokrycia dachowego dachu stromego – ceglasczerwony, brązowy lub grafitowy;
- 14) kolor elewacji budynków – biel, szary, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, żółty, oliwkowy oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 15) materiał pokrycia dachowego dachu stromego – dachówka ceramiczna, cementowa, gonty papowe oraz inne pokrycia dachówkopodobne;
- 16) materiał elewacji budynków – cegła licowa lub klinkierowa, kamień naturalny, tynki oraz okładziny drewniane, ceramiczne, płyty elewacyjne;
- 17) nakaz dostosowania architektury budynków garażowo-gospodarczych, materiałów budowlanych oraz kolorystyki elewacji do budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej;
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 19) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
 - a) dwóch stanowisk postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego, wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych,
 - b) jednego stanowiska postojowego na 20 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym, lecz nie mniej niż dwa stanowiska postojowe;
- 20) obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne, lub drogi wewnętrzne w powiązaniu z drogami publicznymi.

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U ustala się, następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej z dopuszczeniem realizacji w kondygnacji parteru lokali usługowych w przypadku budynków dwukondygnacyjnych;
- 2) lokalizację wolnostojących budynków usługowych z zakresu: biur, finansów, opieki zdrowotnej, gastronomii, turystyki, w tym hotelarstwa, sportu i rekreacji oraz usług

- drobnych z dopuszczeniem realizacji wyłącznie jednego budynku usługowego na każdej z działek budowlanych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków działalności oświatowej, w tym świetlicy na terenie 6MN/U;
 - 4) dopuszczenie zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy na cele mieszkaniowe lub usługowe z zachowaniem parametrów określonych w planie;
 - 5) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie i z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji oraz kolorystyki i wykorzystanych materiałów budowlanych w przypadku rozbudowy, przebudowy i remontu;
 - 7) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych;
 - 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
 - 10) geometrię dachów budynków mieszkalnych:
 - a) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 5MN/U, 6MN/U – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°;
 - b) na terenach 3MN/U, 4MN/U, 7MN/U, 8MN/U – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
 - c) na terenie 9MN/U – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
 - 11) geometrię dachów budynków usługowych:
 - a) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 5MN/U, 6MN/U – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°;
 - b) na terenach 3MN/U, 4MN/U, 7MN/U, 8MN/U – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°;
 - c) na terenie 9MN/U – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
 - 12) geometrię dachów budynków garażowo-gospodarczych – dachy płaskie;
 - 13) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - b) budynków usługowych – 7,0 m z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynków usługowych na terenie 9MN/U – 10,0 m,
 - d) budynków garażowo-gospodarczych – 4,0 m;
 - 14) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
 - 15) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
 - 16) kolor pokrycia dachowego dachu stromego – ceglasczerwonny, brązowy, szary, lub grafitowy;
 - 17) kolor elewacji budynków – biel, szary, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, żółty, oliwkowy oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
 - 18) materiał pokrycia dachowego dachu stromego – dachówka ceramiczna, cementowa, gonty papowe oraz inne pokrycia dachówkopodobne;
 - 19) materiał elewacji budynków – cegła licowa lub klinkierowa, kamień naturalny, tynki oraz okładziny drewniane, ceramiczne i płyty elewacyjne;

- 20) nakaz dostosowania architektury budynków garażowo-gospodarczych, materiałów budowlanych oraz kolorystyki elewacji do budynku mieszkalnego lub usługowego, zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej;
- 21) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 22) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
 - a) dwóch stanowisk postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego, wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych,
 - b) trzech stanowisk postojowych na 120 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 23) obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne lub drogi wewnętrzne w powiązaniu z drogami publicznymi z zastrzeżeniem pkt 24;
- 24) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MN/U obsługę komunikacyjną poprzez drogę serwisową wzdłuż drogi wojewódzkiej na terenie KDG.

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MN/U, ustala się, następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej z dopuszczeniem realizacji w kondygnacji parteru lokali usługowych w budynkach dwukondygnacyjnych;
- 2) lokalizację wolnostojących budynków i budowli usługowych z zakresu biur, finansów, motoryzacji, opieki zdrowotnej, gastronomii, turystyki, w tym hotelarstwa, sportu i rekreacji oraz ogrodnictwa;
- 3) dopuszczenie zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy na cele mieszkaniowe lub usługowe z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 4) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji oraz kolorystyki i wykorzystanych materiałów budowlanych w przypadku rozbudowy, przebudowy i remontu;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 9) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°,
 - b) budynków usługowych – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych – dachy płaskie;
- 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - b) budynków usługowych – 8,0 m,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych – 3,0 m;
- 11) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 13) kolor pokrycia dachowego dachu stromego – ceglastoczerwony, brązowy lub grafitowy;

- 14) kolor elewacji budynków – biel, szary, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, żółty, oliwkowy oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 15) materiał pokrycia dachowego dachu stromego – dachówka ceramiczna, cementowa, gonty papowe oraz inne pokrycia dachówkopodobne;
- 16) materiał elewacji budynków – cegła licowa lub klinkierowa, kamień naturalny, tynki oraz okładziny drewniane i ceramiczne, płyty elewacyjne;
- 17) nakaz dostosowania architektury budynków garażowo-gospodarczych, materiałów budowlanych oraz kolorystyki elewacji do budynku mieszkalnego lub usługowego, zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej;
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 19) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
 - a) dwóch stanowisk postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego, wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych,
 - b) trzech stanowisk postojowych na 120 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 20) obsługę komunikacyjną poprzez drogę serwisową wzdłuż drogi wojewódzkiej na terenie KDG.

§ 13. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 7U, 8U, 10U ustala się, następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków o funkcji usługowej, w tym handlowej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dopuszczenie zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy na cele usługowe z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 4) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 5) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych;
- 6) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji oraz kolorystyki i wykorzystanych materiałów budowlanych w przypadku rozbudowy, przebudowy i remontu;
- 7) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35% z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dla terenu 3U minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 11) geometrię dachów:
 - a) budynków – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35° z zastrzeżeniem lit. b.,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – dachy płaskie;
- 12) maksymalną wysokość:
 - a) budynków – 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 3,0 m;
- 13) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 14) kolor pokrycia dachowego dachu stromego – ceglasczerwony, brązowy lub grafitowy;
- 15) kolor elewacji budynków – biel, szary, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, żółty, oliwkowy oraz zastosowanych materiałów budowlanych;

- 16) materiał pokrycia dachowego dachu stromeo – dachówka ceramiczna, cementowa oraz inne pokrycia dachówkopodobne;
- 17) materiał elewacji budynków – cegła licowa lub klinkierowa, kamień naturalny, tynki oraz okładziny drewniane i ceramiczne, płyty elewacyjne;
- 18) nakaz dostosowania architektury budynków garażowo-gospodarczych, materiałów budowlanych oraz kolorystyki elewacji do budynku usługowego lub mieszkalnego, zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej;
- 19) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 20) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
 - a) dwóch stanowisk postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego,
 - b) dwóch stanowisk postojowych na 120 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej – wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych;
- 21) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenów 1U i 10U poprzez drogę serwisową wzdłuż drogi wojewódzkiej na terenie KDG,
 - b) terenu 2U poprzez teren 1KDD,
 - c) terenów 3U i 7U poprzez teren KDZ,
 - d) terenu 8U poprzez teren KDZ lub drogę serwisową wzdłuż drogi wojewódzkiej na terenie KDG.

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

- 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy na cele usługowe z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 3) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie z zastrzeżeniem pkt 4 oraz ustaleń zawartych w §7;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji w przypadku rozbudowy;
- 5) zakaz lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych;
- 6) dopuszczenie sytuowania budynków ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 9) geometrię dachów budynków – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 10) maksymalną wysokość budynków – 10,0 m;
- 11) liczbę kondygnacji budynków – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 12) minimalną powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 13) nakaz zapewnienia co najmniej trzech stanowisk postojowych na 120 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 14) obsługę komunikacyjną poprzez teren 1KDD.

§ 15. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U, ustala się, następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację wyłącznie jednego budynku o funkcji usługowej, w tym handlowej;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji w przypadku rozbudowy, przebudowy i remontu;
- 4) zakaz lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 7) geometrię dachu budynku – dach płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 8) maksymalną wysokość budynku – 5,0 m;
- 9) liczbę kondygnacji budynku – 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) minimalną powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 11) nakaz zapewnienia co najmniej jednego stanowiska postojowego na 60 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 12) obsługę komunikacyjną poprzez teren 1KDW lub poprzez teren 1KDD.

§ 16. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6U, ustala się, następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków o funkcji usługowej, w tym handlowej;
- 2) dopuszczenie zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy na cele usługowe z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 3) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych;
- 5) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji oraz kolorystyki i wykorzystanych materiałów budowlanych w przypadku rozbudowy, przebudowy i remontu;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 9) geometrię dachów:
 - a) budynków – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – dachy płaskie;
- 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynków – 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 3,0 m;
- 11) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;

- 12) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 13) kolor pokrycia dachowego dachu stromeo – ceglasterwony, brązowy lub grafitowy;
- 14) kolor elewacji budynków – biel, szary, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, żółty, oliwkowy oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 15) materiał pokrycia dachowego dachu stromeo – dachówka ceramiczna, cementowa oraz inne pokrycia dachówkopodobne;
- 16) materiał elewacji budynków – cegła licowa lub klinkierowa, kamień naturalny, tynki oraz okładziny drewniane i ceramiczne, płyty elewacyjne;
- 17) nakaz dostosowania architektury budynków garażowo-gospodarczych, materiałów budowlanych oraz kolorystyki elewacji do budynku usługowego, zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej;
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m²;
- 19) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
 - a) dwóch stanowisk postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego,
 - b) trzech stanowisk postojowych na 120 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, - wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych;
- 20) obsługę komunikacyjną poprzez teren 1KDD lub poprzez teren 2KDW.

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

- 1) lokalizację budynków o funkcji usługowej, w tym handlowej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dopuszczenie zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy na cele usługowe z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 4) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji oraz wykorzystanych materiałów budowlanych w przypadku rozbudowy, przebudowy i remontu;
- 6) zakaz lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 9) geometrię dachów budynków – dachy płaskie;
- 10) maksymalną wysokość budynków – 12,0 m;
- 11) liczbę kondygnacji budynków – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 12) materiał elewacji budynków – okładziny klinkierowe, okładziny drewniane i ceramiczne, tynki, szkło, okładziny zewnętrzne z blachy stalowej i aluminiowej oraz płyty warstwowe w okładzinach aluminiowych;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 14) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej trzech stanowisk postojowych na 120 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 15) obsługę komunikacyjną poprzez teren 4KDD.

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

- 1) lokalizację budynków o funkcji usługowej, w tym handlowej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dopuszczenie zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy na cele usługowe z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 4) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 5) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych;
- 6) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji oraz wykorzystanych materiałów budowlanych w przypadku rozbudowy, przebudowy i remontu;
- 7) zakaz lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 10) geometrię dachów budynków – dachy płaskie;
- 11) maksymalną wysokość budynków – 10,0 m;
- 12) liczbę kondygnacji budynków – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 13) materiał elewacji budynków – cegła licowa lub klinkierowa, kamień naturalny, tynki oraz okładziny drewniane i ceramiczne, płyty elewacyjne;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 15) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
 - a) dwóch stanowisk postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego,
 - b) trzech stanowisk postojowych na 120 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 16) obsługę komunikacyjną poprzez teren 4KDD.

§ 19. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 12U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków o funkcji usługowej, w tym handlowej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych;
- 3) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji oraz kolorystyki i wykorzystanych materiałów budowlanych w przypadku rozbudowy, przebudowy i remontu;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) geometrię dachów budynków – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 8) maksymalną wysokość budynków – 10,0 m;
- 9) liczbę kondygnacji budynków – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 10) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 11) kolor pokrycia dachowego – ceglasterczerwony, brązowy lub grafitowy;
- 12) kolor elewacji budynków – biel, szary, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, żółty, oliwkowy oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 13) materiał pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna, cementowa oraz inne pokrycia

dachówkopodobne;

- 14) materiał elewacji budynków – cegła licowa lub klinkierowa, kamień naturalny, tynki oraz okładziny drewniane i ceramiczne, płyty elewacyjne;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m²;
- 16) nakaz zapewnienia co najmniej trzech stanowisk postojowych na 120 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 17) obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne.

§ 20. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, ustala się, następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych działalności produkcyjnej, magazynowej, składów lub budynków o funkcji usługowej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków o funkcji handlowej związanej wyłącznie z działalnością produkcyjną, magazynową oraz składową realizowaną na terenie;
- 4) dopuszczenie zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy na cele produkcyjne, magazynowe lub usługowe z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 5) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji oraz wykorzystanych materiałów budowlanych w przypadku rozbudowy, przebudowy i remontu;
- 7) zakaz lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 10) geometrię dachów budynków – dachy płaskie;
- 11) maksymalną wysokość budynków – 12,0 m;
- 12) materiał elewacji obiektów budowlanych – okładziny klinkierowe, okładziny drewniane i ceramiczne, tynki, szkło, okładziny zewnętrzne z blachy stalowej i aluminiowej oraz płyty warstwowe w okładzinach aluminiowych;
- 13) nakaz zróżnicowania form architektonicznych elewacji poprzez wprowadzenia podziałów materiałowych, bryłowych, otwarc lub przeszkleń;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
- 15) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
 - a) trzech stanowisk postojowych na 120 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, w tym handlowej,
 - b) trzech stanowisk postojowych na 150 m² powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej, jednak nie mniej niż jednego stanowiska postojowego na 4 zatrudnionych,
 - c) jednego stanowiska postojowego na 200 m² powierzchni użytkowej funkcji magazynowej i składowej;
- 16) obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne, drogę wewnętrzną lub służebności drogowe w powiązaniu z drogami publicznymi lub poprzez teren KDG z zastrzeżeniem §31 ust 1 pkt 1.

§ 21. 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 lokalizacji urządzeń rekreacyjno-sportowych;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 5) geometrię dachów budynków – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°;
- 6) maksymalną wysokość budynków – 9,0 m;
- 7) liczbę kondygnacji budynków – 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) kolor pokrycia dachowego dachu stromego – ceglasczerwony, brązowy lub grafitowy;
- 9) kolor elewacji budynków – biel, szary, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, żółty, oliwkowy oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 10) materiał pokrycia dachowego dachu stromego – dachówka ceramiczna, cementowa oraz inne pokrycia dachówkopodobne;
- 11) materiał elewacji budynków – cegła licowa lub klinkierowa, kamień naturalny, tynki oraz okładziny drewniane i ceramiczne;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m²;
- 13) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej;
 - a) trzech stanowisk postojowych na 120 m² powierzchni użytkowej budynków o funkcji sportowo-rekreacyjnej,
 - b) czterech stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów sportowych;
- 14) obsługę komunikacyjną poprzez teren KDZ.

§ 22. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL ustala się, z zastrzeżeniem § 9:

- 1) przeznaczenie jako lasy;
- 2) dopuszczenie zalesienia;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów.

§ 23. Dla terenu ogrodów działkowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZD, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację rodzinnych ogrodów działkowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji altan działkowych i obiektów gospodarczych o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 4) geometrię dachów – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°;
- 5) dopuszczenie realizacji urządzeń rekreacyjno-sportowych;
- 6) obsługę komunikacyjną poprzez teren 4KDD.

§ 24. Dla terenów zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z, 12Z, 13Z, 14Z, 15Z, 16Z, 17Z, 18Z, 19Z, 20Z, 21Z, 22Z ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – zieleń naturalna;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

§ 25. Dla terenu zieleni lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z/WS, ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – ciek naturalne oraz zbiorniki wodne wraz z terenami zieleni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojazdów i dojazdów,
 - b) przepustów;
- 3) zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 26. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS, 17WS, 18WS, 19WS, 20WS, 21WS, 22WS, 23WS, 24WS, 25WS, 26WS ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – rowy, ciek naturalne oraz zbiorniki wodne;
- 2) dopuszczenie skanalizowania rowów;
- 3) dopuszczenie realizacji urządzeń wodnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojazdów i dojazdów,
 - b) przepustów.

§ 27. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E, 2E ustala się:

- 1) lokalizację kontenerowych oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 2) dopuszczenie odbudowy, rozbudowy, przebudowy i remontu istniejących budowli, w tym urządzeń i sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania ustaleń planu i zgodności z przepisami szczególnymi;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1E z terenu 3KDW,
 - b) terenu 2E z terenu 3KDD.

§ 28. Dla terenów infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1K, 2K, 3K, ustala się:

- 1) lokalizację przepompowni ścieków bytowych lub przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 2) dopuszczenie odbudowy, rozbudowy, przebudowy i remontu istniejących budowli, w tym urządzeń i sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania ustaleń planu i zgodności z przepisami szczególnymi;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) obsługę komunikacyjną z terenu KDZ.

§ 29. Dla terenu infrastruktury technicznej – wodociągów, oznaczonego na rysunku planu symbolem W, ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych, w tym sieci i urządzeń technicznych, związanych z infrastrukturą wodociągową;
- 2) dopuszczenie odbudowy, rozbudowy, przebudowy i remontu istniejących obiektów

- budowlanych pod warunkiem zachowania ustaleń planu i zgodności z przepisami szczególnymi oraz ustaleń zawartych w § 7;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;
 - 5) geometrię dachów – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 35°;
 - 6) maksymalną wysokość budynków do najwyższego punktu dachu – 12,0 m;
 - 7) liczbę kondygnacji budynków – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - 8) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 700 m²;
 - 9) nakaz zapewnienia co najmniej 2 stanowisk postojowych na terenie W;
 - 10) obsługę komunikacyjną z terenu 1KDW.

§ 30. Dla terenu infrastruktury kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TK, ustala się:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury kolejowej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków nie związanych z zarządzaniem, eksploatacją i utrzymaniem linii kolejowej oraz przewozem osób i rzeczy.

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

- 1) bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek budowlanych zlokalizowanych przy ulicy Gnieźnieńskiej, które posiadają również dostęp do dróg publicznych niższych klas lub dróg wewnętrznych, należy prowadzić z dróg niższych klas lub dróg wewnętrznych;
- 2) dla terenu KDG:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz budowy nowych, bezpośrednich zjazdów z zastrzeżeniem § 20 pkt 16,
 - c) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - d) zakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem sieci, budowli i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - e) dopuszczenie odstępstwa od zasady, o której mowa w lit. d w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg niższej kategorii,
 - f) dopuszczenie lokalizacji przystanków autobusowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 3) dla terenu KDZ:
 - 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 realizacji skrzyżowań o ruchu okrężnym,
 - d) dopuszczenie lokalizacji przystanków autobusowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - e) dopuszczenie realizacji ścieżek pieszo-rowerowych;
- 4) dla terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) na terenie 1KDD dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,

- d) dopuszczenie realizacji ścieżek pieszo-rowerowych;
- e) dopuszczenie lokalizacji przystanków autobusowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 5) dla terenów 1KD-Dxs, 2KD-Dxs:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 6) dla terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW:
 - 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 realizacji ścieżek pieszo-rowerowych;
- 7) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem pkt 5, ust. 1 pkt 2 lit. d i e oraz z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1 w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg;
- 3) nakaz zachowania ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia;
- 4) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym kontenerowych stacji transformatorowych i skrzynek rozdzielczych w narożnych ścięciach linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg, w sposób utrudniający widoczność osób korzystających z tych dróg;
- 6) nakaz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 8) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych oraz przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych;
- 9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej nie naruszając interesu osób trzecich, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,

- c) dopuszczenie realizacji zbiorników retencyjnych,
 - d) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji urządzeń do oczyszczania wody odprowadzanej z pasa drogowego drogi na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KDG;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się dopuszczenie zasilania z istniejących i projektowanych sieci gazowych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) podłączenia do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie skablowania istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej niskiego, średniego i wysokiego napięcia,
 - c) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych,
 - d) zakaz realizacji nasadzeń drzew i krzewów na trasach linii elektroenergetycznych kablowych i napowietrznych;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN – 800m²,
 - b) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U – 1000m²,
 - c) na terenach 1U, 2U, 3U, 7U, 8U, 10U – 1000 m²,
 - d) na terenie 6U – 500 m²,
 - e) na terenach 9U, 11U – 1500 m²,
 - f) na terenie 12U – 900 m²,
 - g) na terenach 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U – 2000 m²,
 - h) na terenie US – 900m²;
- 3) minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 20,0m;
- 4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°;
- 5) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 6) zasady wydzielania działek budowlanych nie dotyczą wydzielenia działek pod tereny infrastruktury technicznej, pod dojścia i dojazdy i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 33. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.