

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŚWIĘCIECHOWA
Z DNIA

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego w miejscowości Strzyżewice, gmina Świąciewichowa
w granicach określonych na załączniku graficznym.**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z Uchwałą Rady Gminy Świąciewichowa Nr XXVII/235/2020 z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strzyżewice gmina Świąciewichowa, w granicach określonych na załączniku graficznym **Rada Gminy Świąciewichowa uchwala co następuje:**

§ 1. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strzyżewice gmina Świąciewichowa, zwany dalej *planem* po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świąciewichowa, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Świąciewichowa z dnia 26 października 2017 roku zmienionego Uchwałą Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Świąciewichowa, z dnia 23 lipca 2020 r.

§ 2.1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie terenów pod:

- 1) zabudowę usługową, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - **Up**,
- 2) zabudowę usługową - **U**,
- 3) usługi sportu, rekreacji i turystyki - **Us**,
- 4) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - **MW**,
- 5) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową - **MnU**,
- 6) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – **MN**,
- 7) komunikację **KD**:
 - a) drogi zbiorcze - **KDZ**,

- b) drogi wewnętrzne – **KDW**,
- c) ciągi pieszo - jezdne - **KDX**,
- 8) tereny wód powierzchniowych - **WS**,
- 9) zieleń urządzoną – **ZP**,
- 10) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – **E**,

2. Plan obejmuje obszar, położony w miejscowości Strzyżewice, w obrębie ulic: Balonowej, Lotniczej, Pilotów, Jantara i Skrzydlatej, którego granice określa rysunek planu - załącznik graficzny nr 1 do uchwały.

§ 3. Integralną część przedmiotowej uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strzyżewice” w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Święciechowa o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Święciechowa o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3,
- 4) dokument binarny zawierający dane przestrzenne utworzone do planu w postaci dokumentu elektronicznego GML, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Dział I

Ustalenia ogólne

§ 4. Plan określa przeznaczenie i zasady wykorzystywania obszaru objętego planem wymienione w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym,

- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe przeznaczenie obszaru, uzupełniające go i nie będące z nim w sprzeczności,
- 5) jednostce – należy przez to rozumieć obszar terenu o określonej funkcji wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem użytkowania,
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w trakcie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne,
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć określoną nieprzekraczalną odległość lokalizowania nowych budynków od linii rozgraniczających, nie dotyczy okapów, wykuszy i ryzalitów, schodów zadaszonych lub obudowanych partii wejściowych do budynków, które mogą przekroczyć nieprzekraczalną linię zabudowy na odległość do 1,5 m,
- 8) gabarytach budynków - należy przez to rozumieć długości, szerokości i wysokości budynków dopuszczonych do lokalizacji w danej jednostce,
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12°,
- 10) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych, większym niż 12°,
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażoną w procentach wielkość powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi na działce budowlanej,
- 12) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i obiekty infrastruktury elektroenergetyka, gazownictwo, wodociągi, kanalizacja, telekomunikacja, gospodarowanie odpadami, ciepłownictwo.

2. Przeznaczenie terenu pod funkcję podstawową oznaczono kolorem i symbolem literowym, wyjaśnionym w legendzie na rysunku planu, załączniku graficznym nr 1.

§ 6. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granica terenu objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi.

§ 7. Na obszarze objętym planem obowiązują poniżej wskazane zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się możliwość łączenia działek geodezyjnych,
- 2) dopuszcza się dokonywanie wtórnego podziału działek,
- 3) dopuszcza się możliwość wydzielania działek związanych z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji – innej niż określone dla poszczególnych jednostek,
- 4) ogranicza się wysokości obiektów budowlanych, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, a w szczególności anteny, reklamy, obiekty naturalne oraz inwestycje liniowe - zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Strzyżewice k/Leszna, ze względu na lokalizację terenu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) ustalone w niniejszym planie gabaryty obiektów oraz rodzaje i kąty nachylenia dachów nie dotyczą, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków,
- 6) ustala się zachowanie odległości między planowanymi budynkami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) ustala się obowiązek uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie budowli o wysokości równej i większej niż 50,00 m n.p.t.
- 8) ustala się maksymalne wysokości budynków i budowli w poszczególnych jednostkach, z uwzględnieniem sąsiedztwa lotniska sportowego, określone w § 15,
- 9) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych,
- 10) dopuszcza się oświetlenie terenów w taki sposób aby nie wystąpiło zjawisko olśnienia użytkowników przyległych dróg,
- 11) na terenach objętych planem położonych w sąsiedztwie obszaru kolejowego ustala się obowiązek uwzględniania nakazów, zakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

Dział II

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

1. Teren pod zabudowę usługową, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- oznaczony na rysunku planu symbolem **1.Up.**
2. Tereny pod zabudowę usługową - oznaczone na rysunku planu symbolami **2.U i 4.U.**
3. Teren pod usługi sportu, rekreacji i turystyki - oznaczony na rysunku planu symbolem **3.Us.**
4. Teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - oznaczony na rysunku planu symbolem **14.MW.**
5. Tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową - oznaczone na rysunku planu symbolami: **5.MnU; 7.MnU; 8.MnU; 9.MnU; 10.MnU; 11.MnU; 12.MnU; 13.MnU.**
6. Teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - oznaczony na rysunku planu symbolem **6.MN.**
7. Tereny dróg zbiorczych - oznaczone na rysunku planu symbolami **15.KDZ i 16.KDZ.**
8. Tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolami: **17.KDW; 18.KDW; 19.KDW.**
9. Tereny ciągów pieszo - jezdnych - oznaczone na rysunku planu symbolami: **20.KDX; 21.KDX.**
10. Tereny wód powierzchniowych - oznaczone na rysunku planu symbolami: **22.WS; 23.WS; 24.WS; 25.WS.**
11. Teren zieleni urządzonej - oznaczony na rysunku planu symbolem **26.ZP.**
12. Teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka - oznaczony na rysunku planu symbolem **27.E.**

§ 9. Linie, rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone są na rysunku planu linią ciągłą.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się poniżej wskazane zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nową zabudowę należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, równoległe lub prostopadłe do tych linii,

- 2) dopuszcza się możliwość sytuowania budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działek z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) budynki mieszkalne, usługowe, produkcyjne, składowe, gospodarcze, garażowe oraz wiaty projektować z zachowaniem parametrów określonych w §15, a dla budynków istniejących dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę z zachowaniem istniejącej formy i linii zabudowy,
- 4) w granicach poszczególnych działek wyznacza się ilość miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, określoną w § 15.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11. 1. Dla ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
 - 2) dokonanie nasadzeń zieleni urządzonej, w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
 - 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,
 - 4) odprowadzenie ścieków komunalnych – docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 5) ochronę głównego zbiornika wód podziemnych Sandr Leszno – GZWP 307, poprzez zapobieganie dopływu zanieczyszczeń do wód podziemnych – zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) MnU – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - b) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) Us – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - e) U – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - 7) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 8) wytwarzanie energii cieplnej dla celów grzewczych z zastosowaniem paliw niskoemisyjnych i urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności.
- 2.** Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych powstałych w wyniku realizacji inwestycji, pozyskanych podczas prowadzenia robót budowlanych - na terenie

inwestora lub wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3a

§ 12. Zasady kształtowania krajobrazu

1. Zakazuje się lokalizacji:

- a) ogrodzenia pełnego od strony dróg,
- b) prefabrykowanych, przeszłowych ogrodzeń betonowych;

2. Dopuszcza się:

- a) lokalizację tablic informacyjnych i szyldów o łącznej powierzchni do 6,0 m².
- b) lokalizację tablic informacyjnych i szyldów skierowanych do użytkowników drogi krajowej nr 12, lub mogących rozpraszać uwagę użytkowników drogi – wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,
- c) umieszczanie na ogrodzeniach tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów o łącznej powierzchni do 2,0 m².

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 13.1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych w granicach strefy zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, w tym stanowiska Strzyżewice st. 15 (AZP 65-24/24) ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków:

- a) kapliczka z XIX/XX wieku przy ulicy Skrzydlatej,
 - b) szkoła murowana z XIX/XX wieku przy ulicy Lotniczej nr 2,
- obowiązują następujące ustalenia: zachowanie oryginalnej bryły budynku; kształtu i pokrycia dachowego; artykulacji i detali architektonicznych elewacji frontowej; rozmiaru, rozmieszczenia i podziałów stolarki okiennej. Należy stosować tradycyjne materiały budowlane oraz kolorystykę nawiązująca do historycznej.

3. Nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

§ 15.1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1.Up** - ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową, z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się zabudowę garażową,
- b) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- c) dostępność komunikacyjna:
 - dla terenów zainwestowanych - z istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 12 leżącej poza obszarem objętym planem,
 - dla terenów, dla których planuje się zmianę sposobu zagospodarowania z drogi wewnętrznej – jednostka 19.KDW,
- d) ustala się wprowadzenie różnych form zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2) litera d,
- e) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,
- f) ustala się zachowanie pasa technicznego terenu wolnego od zabudowy i zadrzewienia o szerokości 6,0 m wzdłuż sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 200 mm, po 3,0 m z każdej strony sieci licząc od skrajnej krawędzi przewodu,

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1000,0 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 60 %,
 - c) maksymalna powierzchnia budynku garażowego – 200,0 m²,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy – minimalna - 0,15; maksymalna - 2,0,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy obiektami kubaturowymi – do 12,0 m,
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

- a) minimum 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m² powierzchni usługowej lub na trzech zatrudnionych,
 - b) w przedmiocie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) linie zabudowy – nie dotyczy okapów, schodów zewnętrznych, słupów przyschodowych:
- nieprzekraczalna - 23,0 m od granicy jednostki **1.Up** z drogą krajową leżącą poza granicami opracowania,
 - nieprzekraczalna - 6,0 m od granicy jednostki 1.Up, z drogą – jednostka 19.KDW ,
- 6) gabaryty obiektów:
- a) budynki produkcyjne i usługowe:
 - do trzech kondygnacji:
 - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu lub attyki – do 12,0 m, do kalenicy dachu – do 12,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - 50,0 m,
 - dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 12° do 35°,
 - kalenica główna prostopadła lub równoległa do nieprzekraczalnych linii zabudowy
 - b) składy i magazyny:
 - do dwóch kondygnacji,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu lub attyki – do 12,0 m, do kalenicy dachu – do 12,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - 50,0 m,
 - dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 12° do 35°,
 - kalenica główna prostopadła lub równoległa do nieprzekraczalnych linii zabudowy
 - c) budynki garażowe:
 - jednokondygnacyjne,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 9,0 m, do kalenicy dachu – do 9,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 15,0 m,
 - dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 12° do 35°,
- 7) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się gabarytów.

2. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **2.U** - ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową:
 - 1) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się zabudowę towarzyszącą – budynki garażowe, wiaty, obiekty małej architektury, ciągi piesze, parkingi,
 - b) dopuszcza się lokalizację placów zabaw,
 - c) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
 - d) ustala się dostępność komunikacyjną dla:
 - terenów zainwestowanych - z istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 12 leżącej poza obszarem objętym planem oraz z drogi wewnętrznej - jednostka 19.KDW,
 - terenów niezainwestowanych z drogi wewnętrznej - jednostka 19.KDW,
 - e) ustala się wprowadzenie różnych form zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2 litera d,
 - f) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800,0 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50 %,
 - c) maksymalna powierzchnia budynku garażowego – 150,0 m²,
 - d) minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego - 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny - 0,15; maksymalny - 1,20,
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 9,0 m,
 - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych - 1 stanowisko postojowe - na każde 50 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej,
 - b) w przedmiocie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy - 6,0 m od frontowych granic jednostki – nie dotyczy okapów, schodów zewnętrznych, słupów przyschodowych i balkonów,
 - 6) gabaryty obiektów:
 - a) budynki usługowe:
 - do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - dopuszcza się kondygnację podziemną z uwzględnieniem warunków gruntowo - wodnych,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 9,0 m, do kalenicy dachu – do 9,0 m,

- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 50,0 m,
 - dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12° oraz dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 12° do 35°,
 - w przypadku dachów stromych - kalenica główna prostopadła lub równoległa do linii zabudowy z tolerancją $\pm 10^\circ$,
- b) budynki garażowe:
- jednokondygnacyjne,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 4,0 m, do kalenicy dachu – do 6,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 10,0 m,
 - dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12° oraz dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 12° do 35°,
 - w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią, dopuszcza się dach płaski lub dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 15° do 35°,
 - kąt nachylenia dachu budynku równy kątowi nachylenia dachu budynku usługowego zlokalizowanego na działce,
- c) wiaty ogrodowe:
- jednokondygnacyjne,
 - wysokość wiat od poziomu terenu do kalenicy dachu – do 5,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych - do 10,0 m,
 - dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12° oraz dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 12° do 35°,
- d) obiekty małej architektury:
- wysokość obiektów od poziomu terenu – maksymalnie do 5,0 m,
 - dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych,
- e) placów zabaw, siłowni zewnętrznej:
- wysokość obiektów od poziomu terenu – maksymalnie do 5,0 m,
 - dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych,
- 7) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się gabarytów.
- 3.** Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **3.Us** - ustala się przeznaczenie terenu pod usługi sportu, rekreacji i turystyki:
- 1) zasady kształtowania zabudowy:
- a) dopuszcza się zabudowę towarzyszącą – wiaty, obiekty małej architektury,
 - b) dopuszcza się lokalizację boisk sportowych, placów zabaw i siłowni zewnętrznej,
 - c) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,

- d) ustala się dostępność komunikacyjną terenu - z drogi wewnętrznej powiązanej z zewnętrznym układem komunikacyjnym - jednostka 19.KDW,
 - e) ustala się wprowadzenie różnych form zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2 litera c),
 - f) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,
 - g) ustala się zachowanie pasa technicznego terenu wolnego od zabudowy i zadrzewienia o szerokości 6,0 m wzdłuż sieci kanalizacyjnej \varnothing 200 mm, (po 3,0 m z każdej strony, licząc od skrajnej krawędzi przewodu),
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1500,0 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40 %,
 - c) minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego - 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny - 0,015; maksymalny - 0,50,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 12,0 m,
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- a) dla samochodów osobowych - minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni przeznaczonej pod usługi,
 - b) w przedmiocie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki 3.Us z jednostką 19.KDW – nie dotyczy okapów,
- 6) gabaryty obiektów:
- a) wiaty ogrodowe:
 - jednokondygnacyjne,
 - wysokość wiat od poziomu terenu do kalenicy dachu – do 5,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych - do 10,0 m,
 - dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12° oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°,
 - b) obiekty małej architektury
 - wysokość obiektów od poziomu terenu – maksymalnie do 3,0 m,
 - dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych,
 - c) place zabaw, boiska sportowe, siłownie zewnętrzne
 - wysokość obiektów od poziomu terenu – maksymalnie do 5,0 m,

- dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych,
- 7) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się gabarytów.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **4.U** - ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się pozostawienie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy jako nawiązanie do istniejącej architektury oraz kontynuacji funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
- b) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działek z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy,
- d) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- e) ustala się dostępność komunikacyjną dla jednostki **4.U** - z drogi zbiorczej jednostka 15.KDZ oraz z drogi zbiorczej jednostka 16.KDZ,
- f) ustala się wprowadzenie różnych form zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2 litera d),
- g) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu – działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia działki – 800,0 m²,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50 %,
- c) maksymalna powierzchnia budynku garażowego – 50,0 m², budynku gospodarczego – 50,0 m²,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego - 20 % powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny - 0,15; maksymalny - 2,00,

3) maksymalna wysokość zabudowy – do 9,0 m,

4) minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

- a) minimum 1 miejsce postojowe na każde 50,0 m² powierzchni usługowej,
- b) w przedmiocie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 6) Linie zabudowy – nie dotyczy okapów, schodów zewnętrznych, słupów przyschodowych i balkonów:
- nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z drogą zbiorczą jednostka 15.KDZ,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z drogą położoną poza granicami planu,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z drogą zbiorczą - jednostka 16.KDZ,
- 7) Gabaryty obiektów:
- a) budynki usługowe:
- do trzech kondygnacji,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 9,0 m, do kalenicy dachu – do 9,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 25,0 m,
 - dachy strome symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie,
 - w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 25° do 45° lub dach płaski a w przypadku dachu stromego - kąt nachylenia połaci dachu budynku, równy kątowi nachylenia połaci dachu budynku mieszkalnego lub usługowego na działce,
 - usytuowanie budynków prostopadłe lub równoległe do nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- b) budynki garażowe i gospodarcze:
- jednokondygnacyjne,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 4,0 m, do kalenicy dachu – do 7,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 7,0 m,
 - dachy strome symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie,
 - w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 25° do 45° lub dach płaski

- a w przypadku dachu stromego - kąt nachylenia połaci dachu budynku, równy kątowi nachylenia połaci dachu budynku usługowego na działce,
 - usytuowanie budynków prostopadłe lub równoległe do nieprzekraczalnych linii zabudowy.
- 8) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się gabarytów.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **14.MW** – ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się pozostawienie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy jako nawiązanie do istniejącej architektury oraz kontynuacji funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
- b) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działek z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy,
- d) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- e) ustala się dostępność komunikacyjną jednostki 14.MW z drogi zbiorczej - jednostka 15.KDZ,
- f) ustala się wprowadzenie różnych form zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2 litera d),
- g) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy.

2) wskaźniki zagospodarowania terenu – działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1000,0 m²,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 60 %,
- c) maksymalna powierzchnia budynku garażowego – 50,0 m², budynku gospodarczego – 50,0 m²,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego - 30 % powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny - 0,15; maksymalny - 2,00,

3) maksymalna wysokość zabudowy – do 15,0 m,

- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
 - a) minimum 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie, w tym garaż,
 - b) w przedmiocie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową –
 - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m od granicy jednostki z drogą zbiorczą jednostka 15.KDZ, nie dotyczy okapów, schodów zewnętrznych, słupów przyschodowych i balkonów,
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne:
 - do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - dopuszcza się kondygnację podziemną z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 15,0 m, do kalenicy dachu – do 15,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 40,0 m,
 - dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 25° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kalenica główna prostopadła lub równoległa do nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze:
 - jednokondygnacyjne,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 4,0 m, do kalenicy dachu – do 7,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 7,0 m,
 - dachy strome symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie,
 - w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 25° do 45° lub dach płaski a w przypadku dachu stromego - kąt nachylenia połaci dachu budynku, równy kątowi nachylenia połaci dachu budynku mieszkalnego,
 - usytuowanie budynków prostopadłe lub równoległe do nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- 9) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się gabarytów.

5. Dla terenów oznaczonych symbolami: 5.MnU; 7.MnU; 8.MnU; 9.MnU;

10.MnU; 11.MnU; 12.MnU; 13.MnU; ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową.

1) Zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się pozostawienie istniejącej zabudowy, z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy jako nawiązanie do istniejącej architektury oraz kontynuacji funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
- b) dopuszcza się zabudowę usługową, gospodarczą i garażową,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działek z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy,
- d) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- e) ustala się dostępność komunikacyjną poszczególnych terenów:
 - dla jednostki 5.MnU - z drogi zbiorczej - jednostka 15.KDZ,
 - dla jednostki 7.MnU z drogi wewnętrznej - jednostka 19.KDW oraz z ciągów pieszo – jezdnych: jednostki 20.KDX i 21.KDX oraz z drogi zbiorczej jednostka 15.KDZ poprzez jednostkę 23 WS,
 - dla jednostki 8.MnU z drogi zbiorczej - jednostka 15.KDZ oraz z ciągu pieszo – jezdnej jednostka 21.KDX,
 - dla jednostki 9.MnU z drogi zbiorczej - jednostka 15.KDZ oraz z ciągu pieszo – jezdnej jednostka 21.KDX,
 - dla jednostki 10.MnU z drogi zbiorczej - jednostka 15.KDZ, z drogi wewnętrznej jednostka 17.KDW oraz z drogi zbiorczej jednostka 16.KDZ,
 - dla jednostki 11.MnU z drogi zbiorczej – jednostka 16.KDZ i z drogi wewnętrznej jednostka 18.KDW od strony północnej i wschodniej,
 - dla jednostki 12.MnU z drogi zbiorczej - jednostka 15.KDZ, z drogi zbiorczej jednostka 16.KDZ oraz z drogi wewnętrznej jednostka 17.KDW,
 - dla jednostki 13.MnU z drogi publicznej leżącej poza granicami planu od strony zachodniej i południowej, z drogi zbiorczej jednostka 15.KDZ poprzez jednostkę 24.WS oraz z ciągu pieszo – jezdnej jednostka 21.KDX,
- f) ustala się wprowadzenie różnych form zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2 lit. e),

- g) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej, w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,
 - h) ustala się dla jednostki 7.MnU zachowanie pasa technicznego terenu wolnego od zabudowy i zadrzewienia o szerokości 6,0 m wzdłuż sieci kanalizacyjnej \varnothing 200 mm, (po 3,0 m z każdej strony, licząc od skrajnej krawędzi przewodu),
 - i) ustala się dla jednostki 11.MnU zachowanie pasa technicznego terenu wolnego od zabudowy i zadrzewienia o szerokości 17,0 m wzdłuż magistrali wodociągowej \varnothing 800 mm, (po 8,5 m z każdej strony, licząc od skrajnej krawędzi przewodu),
 - j) ustala się dla jednostki 11.MnU obowiązek każdorazowego uzgadniania z zarządcą infrastruktury - wykonywania robót ziemnych w odległości od 4,0 m do 20,0 m od południowo - wschodniej granicy planu, będącą jednocześnie granicą obszaru kolejowego.
- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu – działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800,0 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50 %,
 - c) maksymalna powierzchnia budynku garażowego – 50,0 m²,
 - d) budynku gospodarczego – 50,0 m²,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego - 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny - 0,02; maksymalny - 1,00.
- 3) Maksymalna wysokość zabudowy – do 12,0 m.
- 4) Minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
- a) minimum 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie, w tym garaż,
 - b) minimum 1 miejsce postojowe na każde 50,0 m² powierzchni usługowej,
 - c) w przedmiocie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową –
– zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Linie zabudowy dla poszczególnych jednostek – nie dotyczy okapów, schodów zewnętrznych, słupów przyschodowych i balkonów:
- a) dla jednostki 5.MnU
 - nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z drogą zbiorczą - jednostka 15.KDZ,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z drogą położoną poza granicami planu,

b) dla jednostki 7. MnU

- nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z drogą wewnętrzną – jednostka 19.KDW,
- nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z ciągiem pieszo jezdny - jednostka 20.KDX,
- nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z ciągiem pieszo jezdny - jednostka 21.KDX,

c) dla jednostki 8. MnU

- nieprzekraczalne linie zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z drogą zbiorczą - jednostka 15.KDZ i z ciągiem pieszo-jezdny - jednostka 21 KDX,

d) dla jednostki 9. MnU

- nieprzekraczalne linie zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z drogą zbiorczą - jednostka 15.KDZ i z ciągiem pieszo-jezdny - jednostka 21 KDX,

e) dla jednostki 10. MnU

- nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z drogą zbiorczą - jednostka 15.KDZ,
- nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z drogą wewnętrzną – jednostka 17.KDW,
- nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z drogą zbiorczą – jednostka 16.KDZ,

f) dla jednostki 11. MnU

- nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z drogą wewnętrzną – jednostka 18.KDW - od strony północnej,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – odpowiednio od 10,0 m do 14,0 m od granicy jednostki z drogą wewnętrzną – jednostka 18.KDW od strony wschodniej,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – odpowiednio od 7,0 m do 13,0 m od południowej granicy jednostki,
- nieprzekraczalne linie zabudowy - 6,0 m od granic jednostki z drogą zbiorczą – jednostka 16.KDZ,

g) dla jednostki 12. MnU:

- nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z drogą zbiorczą - jednostka 15.KDZ,

- nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z drogą zbiorczą – jednostka 16.KDZ,
- nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z drogą wewnętrzną – jednostka 17.KDW,

h) dla jednostki 13.MnU:

- nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od zachodniej i południowej granicy jednostki z drogą położoną poza granicami planu,
- nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z ciągiem pieszo jezdnym - jednostka 21.KDX.

6) Gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne wolnostojące z możliwością prowadzenia usług nieuciążliwych:

- do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- dopuszcza się kondygnację podziemną z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
- wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 12,0 m, do kalenicy dachu – do 12,0 m,
- dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 25° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
- kalenica główna prostopadła lub równoległa do nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) budynki usługowe:

- do dwóch kondygnacji,
- wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 12,0 m, do kalenicy dachu – do 12,0 m,
- dachy strome symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie,
- w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 25° do 45° lub dach płaski, a w przypadku dachu stromego - kąt nachylenia połaci dachu budynku, równy kątowi nachylenia połaci dachu budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
- usytuowanie budynków prostopadłe lub równoległe do nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c) budynki garażowe i gospodarcze:

- jednokondygnacyjne,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 4,0 m, do kalenicy dachu – do 7,0 m,
 - dachy strome symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie,
 - w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45° lub dach płaski, a w przypadku dachu stromego - kąt nachylenia dachu budynku, równy kątowi nachylenia połaci dachu budynku mieszkalnego lub usługowego zlokalizowanego na działce,
 - usytuowanie budynków prostopadłe lub równoległe do nieprzekraczalnych linii zabudowy.
- 7) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się gabarytów.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **6.MN** - ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

1) Zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się pozostawienie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy jako nawiązanie do istniejącej architektury oraz kontynuacji funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
- b) dopuszcza się zabudowę, gospodarczą i garażową,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działek z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy,
- d) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- e) ustala się dostępność komunikacyjną terenu z drogi wewnętrznej jednostka 19.KDW oraz z ciągu pieszo – jezdni jednostka 20.KDX,
- f) ustala się wprowadzenie różnych form zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2 lit. d),

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu – działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia działki – 350,0 m²,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30 %,
- c) maksymalna powierzchnia: budynku garażowego – 50,0 m², budynku

gospodarczego – 50,0 m²,

- d) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego - 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny - 0,02; maksymalny - 1,00.
- 3) Maksymalna wysokość zabudowy – do 10,0 m.
- 4) Minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych – minimum 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie, w tym garaż.
- 5) Linie zabudowy dla poszczególnych jednostek – nie dotyczy okapów, schodów zewnętrznych, słupów przyschodowych i balkonów - dla jednostki 6.MN
- nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z drogą wewnętrzną – jednostka 19.KDW,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z ciągiem pieszo jezdnym - jednostka 20.KDX.
- 6) Gabaryty obiektów:
- a) budynki mieszkalne wolnostojące
 - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - dopuszcza się kondygnację podziemną z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 10,0 m, do kalenicy dachu – do 10,0 m,
 - dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 25° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kalenica główna prostopadła lub równoległa do nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze:
 - jednokondygnacyjne,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 4,0 m, do kalenicy dachu – do 7,0 m,
 - dachy strome symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie,
 - w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy o nachyleniu połaci od 25° do 45° - równym kątowi nachylenia dachu budynku mieszkalnego na działce,

- usytuowanie budynków prostopadłe lub równoległe do nieprzekraczalnych linii zabudowy,

7) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się gabarytów.

7. Dla terenów objętych planem oznaczonych na rysunku planu symbolami **15.KDZ** i **16.KDZ**; ustala się lokalizację dróg zbiorczych, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami przepisów odrębnych, z dopuszczeniem ścieżek rowerowych.

Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

8. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolami **17.KDW**; **18.KDW**; **19.KDW**; ustala się lokalizację dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami przepisów odrębnych.

Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

9. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami **20.KDX** i **21.KDX** ustala się lokalizację ciągów pieszo - jezdnych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami przepisów odrębnych. Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę ciągów pieszo-jezdnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

10. Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolami: **22.WS**; **23.WS**; **24.WS**; **25.WS**; ustala się przeznaczenie na tereny wód powierzchniowych z zachowaniem dostępności technicznej cieków i dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wodnych, oraz obiektów służących do zapewnienia komunikacji kołowej pomiędzy przyległymi jednostkami - zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustala się zachowanie odległości min 5,0 m dla projektowanych obiektów budowlanych od górnej krawędzi skarpy cieków oraz zachowanie odległości min. 2,0 m dla ogrodzenia nieruchomości od górnej krawędzi cieków.

11. Dla terenu objętego planem, oznaczonego symbolem **26.ZP**; ustala się przeznaczenie na teren zieleni urządzonej. Ustala się zachowanie pasa technicznego terenu wolnego od zabudowy i zadrzewienia o szerokości 17,0 m wzdłuż magistrali wodociągowej \varnothing 800 mm, (po 8,5 m z każdej strony, licząc od skrajnej krawędzi przewodu). Lokalizacja drzew i krzewów powinna być zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu kolejowego.

Wykonywanie robót ziemnych w odległości do 4,0 m od południowo - wschodniej granicy planu, będącej jednocześnie granicą obszaru kolejowego jest niedozwolone, a od 4,0 m do 20,0 m powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej.

12. Dla terenu objętego planem, oznaczonego symbolem **27.E**; ustala się przeznaczenie na teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.
 - 1) nie ustala się zasad kształtowania zabudowy,
 - 2) nie ustala się wskaźników zabudowy dla planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej jak: minimalnej powierzchni działki, szerokości frontu działki, linii zabudowy oraz miejsc postojowych,
 - 3) dopuszcza się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy urządzeń elektroenergetycznych,
 - 4) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
 - 5) dostępność komunikacyjna z ciągu pieszo - jezdnego 21.KDX powiązanego z zewnętrznym z układem komunikacyjnym,
13. Dla istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, parametry, minimalne powierzchnie działek oraz wyznaczone miejsca postojowe.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 16.1. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie podejmuje się ustaleń.

2. W zakresie krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie podejmuje się ustaleń.

3. Sposób zabudowy i zagospodarowania terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie linii kolejowej nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego oraz

zakłócać eksploatacji i działania urzędów związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 17. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych w § 15, o przebiegu granic prostopadłym lub zbliżonym do prostopadłego ($90^{\circ} \pm 10\%$) do dróg, z którymi te granice się łączą oraz o szerokościach frontów działek nie mniejszych niż 20 m;
2. Podział nieruchomości z przeznaczeniem pod tereny komunikacji – zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Nie wyznacza się terenów przeznaczonych do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 9

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

§ 18. 1. Szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się ciągłość istniejących urządzeń wodnych i systemów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy,
 - 2) ustala się zapewnienie dostępu do urządzeń wodnych i systemów melioracyjnych, pozwalającego na wykonanie robót związanych z ich utrzymaniem.
- 2.** W zakresie ograniczeń w użytkowaniu terenu w tym zakazu zabudowy ustala się:
- 1) wysokości budynków i obiektów, określone dla poszczególnych jednostek w § 15, wynikają z ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych, dotyczących otoczenia lotniska Strzyżewice k/Leszna,
 - 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i słupów telefonii komórkowej w sąsiedztwie drogi krajowej nr 12 w odległości mniejszej niż 1,5 krotności ich całkowitej wysokości,
 - 3) ograniczenie wysokości wszystkich urządzeń umieszczonych na obiektach budowlanych, w tym także inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, określone dla poszczególnych jednostek w § 15, a w przypadku dróg – ich skrajnie - wynikają z przepisów odrębnych i parametrów normatywnych,

- 4) obszar objęty planem znajduje się w strefie gdzie zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruch statków powietrznych,
- 5) wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych
 - napowietrznych linii SN – 15 kV (20 kV), w poziomie nie mniejsze niż 14,0 m (7,0 m po każdej ze stron od osi linii),
 - napowietrznych linii nn - 0,4 kV w poziomie nie mniejsze niż 7,0 m (3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
 - kablowych SN i nn 0,4 kV – 0,5 m w poziomie nie mniejsze niż (0,25 m po każdej ze stron od osi linii).

W pasach ochrony funkcyjnej obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych.

Na trasach projektowanych i istniejących linii kablowych zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew oraz krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym,

- 6) wyznacza się pasy techniczne terenu wolnego od zabudowy i zadrzewienia o szerokości 6,0 m wzdłuż sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 200 mm (po 3,0 m z każdej strony sieci, licząc od skrajnej krawędzi przewodu,
- 7) zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 2,0 m od linii brzegu,
- 8) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- 9) planowane inwestycje na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, nie mogą ponadnormatywnie wpływać na środowisko oraz zdrowie ludzi,
- 10) zakazuje się realizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 10,0 m od granicy terenu kolejowego i mniejszej niż 20,0 m od osi skrajnego toru,
- 11) zakazuje się wykonywania robót ziemnych w odległości do 4,0 m od granicy terenu kolejowego oraz nakazuje się każdorazowe uzgadnianie z zarządcą infrastruktury kolejowej robót ziemnych w odległości od 4,0 m do 20,0 m od granicy terenu kolejowego,

12)zakazuje się lokalizowania w sąsiedztwie terenu kolejowego obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego, mogących między innymi zakłócić pracę infrastruktury kolejowej, w tym systemów łączności, jak również wpływać na ograniczenie widoczności na przejeździe kolejowo-drogowym.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 19.1. Dostępność komunikacyjną terenów objętych planem ustala się z istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 12, położonej poza terenem objętym planem - dla terenów zainwestowanych oraz poprzez drogi zbiorcze, drogi wewnętrzne i ciągi pieszo – jezdne. Wyklucza się możliwość tworzenia nowych włączeń do drogi krajowej nr 12 oraz wykorzystywania istniejących zjazdów do obsługi nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

Oświetlenie terenów wchodzących w skład jednostek 1.Up, 2.U, 5.MnU i 4.U, położonych przy drodze krajowej nr 12 nie może powodować zjawiska olśnienia użytkowników tej drogi.

Lokalizacja reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów skierowanych do użytkowników drogi krajowej nr 12 lub mogących rozpraszać uwagę użytkowników tej drogi możliwa jest wyłącznie za zgodą i na warunkach podanych przez zarządcę drogi.

Miejsca parkingowe i garażowe związane z planowaną zabudową należy realizować w ilościach określonych w § 15.

2. Ustala się poniżej wskazane zasady ogólne wyposażenia obszarów objętych planem w urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przeciwpożarowych i gospodarczych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
- 2) w przypadku zapotrzebowania przekraczającego normalne warunki pracy sieci wodociągowej, dopuszcza się zastosowanie wewnętrznych rozwiązań technicznych w celu spełnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej obiektów, takie jak zbiorniki przeciwpożarowe,
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,

- 4) na etapie realizacji ustaleń planu należy wyeliminować kolizje z istniejącą infrastrukturą techniczną,
- 5) w zakresie gospodarki ściekowej:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej oraz do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej poza terenem objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu pobudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w tymczasowych szczelnych zbiornikach bezodpływowych, z obowiązkiem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków lub do stacji zlewnych zlokalizowanych na sieciach aglomeracji Leszno na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacyjnej lub zagospodarowanie ich na własnej działce, zgodnie z przepisami odrębnymi, wykluczając ich odprowadzenie na tereny kolejowe, leżące poza granicami planu, z terenu objętego planem, a tym samym wykluczając możliwość wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
- 7) dopuszcza się lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz – poprzez indywidualny system zaopatrzenia w gaz z istniejącej sieci gazowej,
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zachowuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną,
 - b) dopuszcza się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - c) dopuszcza się możliwość budowy infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w tym stacji transformatorowych, w miejscach dostępnych z dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, bez określania linii zabudowy i gabarytów.
- 10) w zakresie telekomunikacji ustala się możliwość budowy oraz rozbudowy istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się ich gromadzenie w specjalistycznych pojemnikach w wyznaczonym miejscu w obrębie własnej działki i zagospodarowanie

ich zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 20. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 12

Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 21. Dla terenu objętego planem ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % .

Dział III

Przepisy końcowe

§ 22. Ustalenia planu zachowują swoją ważność w przypadku wystąpienia zmiany lub nowelizacji odpowiednich przepisów szczególnych lub gdy wystąpią zmiany numerów ewidencyjnych działek.

Nie dotyczy to przypadku, gdy z treści zmian lub nowelizacji ww. przepisów będzie wynikał obowiązek zmiany planu.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świąciechowa.

§ 24. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Machowiak