



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 30 grudnia 2021 r.

Poz. 10248

UCHWAŁA NR LVI/510/2021 RADY MIEJSKIEJ W JAROCINIE

z dnia 15 grudnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego wzdłuż ul. Powstańców Wielkopolskich pomiędzy ul. Wrocławską i Wojska Polskiego w mieście Jarocinie - II ETAP

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. 2021 r. poz. 1372) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. 2021 r. poz. 741 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XLIX/308/2012 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 7 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego wzdłuż ul. Powstańców Wielkopolskich pomiędzy ul. Wrocławską i Wojska Polskiego w mieście Jarocinie i uchwałą Nr X/113/2015 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 28 kwietnia 2015 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego wzdłuż ul. Powstańców Wielkopolskich pomiędzy ul. Wrocławską i Wojska Polskiego w mieście Jarocinie, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Stwierdza się, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jarocin.

§ 2.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego wzdłuż ul. Powstańców Wielkopolskich pomiędzy ul. Wrocławską i Wojska Polskiego w mieście Jarocinie - II ETAP, zwany dalej planem.

2. Częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - będący integralną częścią uchwały i stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego wzdłuż ul. Powstańców Wielkopolskich pomiędzy ul. Wrocławską i Wojska Polskiego w mieście Jarocinie - II ETAP”;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

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

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **aktywizacji gospodarczej** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod rozwój funkcji przemysłowej, magazynowej, składowej, hurtowej, wraz z funkcjami towarzyszącymi niezbędnymi do samodzielnego funkcjonowania terenu;
- 2) **budynku gospodarczo-garażowym** - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż lub budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze;
- 3) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach, którego główna połać jest nachylona pod kątem nie większym niż 15 stopni;
- 4) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **lokalu mieszalnym integralnie związanym z prowadzoną działalnością** - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wydzielony w budynku, który jest związany z prowadzoną działalnością gospodarczą, przy czym powierzchnia tego lokalu nie może być większa niż 100 m²;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, określającą najmniejszą odległość w jakiej mogą być usytuowane zewnętrzne krawędzie ścian budynków i wiat od linii rozgraniczających tereny lub granic działki; obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynku jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap, oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku, dla których dopuszcza się wysunięcie poza tę linię nie więcej niż 1,0 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie ograniczają lokalizacji uzbrojenia terenu, w tym słupów linii elektroenergetycznych, sieci technicznych, stacji transformatorowych oraz kondygnacji podziemnych;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, określającą odległość w jakiej należy usytuować co najmniej 70% szerokości ściany frontowej budynku i wiaty od linii rozgraniczających tereny lub granic działki; obowiązek zachowania obowiązującej linii zabudowy nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynku jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap, oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku, dla których dopuszcza się wysunięcie poza tę linię nie więcej niż 1,0 m; obowiązujące linie zabudowy nie ograniczają lokalizacji uzbrojenia terenu, w tym słupów linii elektroenergetycznych, sieci technicznych, stacji transformatorowych oraz kondygnacji podziemnych;
- 8) **odpadach gospodarczych** - należy przez to rozumieć odpady powstające przy prowadzeniu działalności gospodarczej, nie będące odpadami komunalnymi, niebezpiecznymi, promieniotwórczymi, medycznymi i weterynaryjnymi;
- 9) **pasie technologicznym** - należy przez to rozumieć obszar wzdłuż linii elektroenergetycznej, w granicach którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia całkowita budynków - oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów,
 - b) powierzchnia całkowita wiat - oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 11) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków - oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat - oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;

- 12) **poziomie parteru budynku** - należy przez to rozumieć poziom posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 13) **produkcji i rzemiośle nieuciążliwym** - należy przez to rozumieć produkcję i rzemiosło, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych związanych z ochroną środowiska;
- 14) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe, standardy, wytyczne;
- 15) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć funkcje wyznaczone do lokalizacji na danym terenie, które w ramach realizacji planu winny stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu;
- 16) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć funkcje inne niż podstawowe, które w ramach realizacji planu mogą powstać równocześnie lub po realizacji przeznaczenia podstawowego, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie na określonych zasadach;
- 17) **średniopowierzchniowych obiektach handlowych** - należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzona jest jakakolwiek działalność usług handlu detalicznego o znaczeniu ponadlokalnym, w których powierzchnia sprzedaży wynosi od 400 m² do 2000 m²;
- 18) **teren** - rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 19) **usługach** - należy przez to rozumieć usługi o znaczeniu lokalnym służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, takie jak: handel detaliczny o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400 m², usługi gastronomii, rzemiosło nieprodukcyjne związane z obsługą klientów i naprawą sprzętu gospodarstwa domowego, obsługa działalności gospodarczej, turystyka, hotelarstwo, usługi łączności i inne usługi nieuciążliwe, wraz z funkcjami towarzyszącymi niezbędnymi do samodzielnego funkcjonowania terenu, z wykluczeniem usług naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych;
- 20) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych związanych z ochroną środowiska;
- 21) **wielkopowierzchniowych obiektach handlowych** - należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzona jest jakakolwiek działalność usług handlu detalicznego o znaczeniu ponadlokalnym, w których powierzchnia sprzedaży przekracza 2000 m²;
- 22) **zielen niska** - należy przez to rozumieć rośliny osiągające wysokości do 40 cm;
- 23) **zielen średnia** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy osiągające wysokości powyżej 40 cm i nie wyższe jak 4 m;
- 24) **zielen wysoka** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy osiągające wysokości powyżej 4 m.

§ 4. 1. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiary.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 5. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U**;
- 5) tereny średniopowierzchniowych i wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, oznaczone symbolami **1UC, 2UC, 3UC**;
- 6) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 7) tereny aktywizacji gospodarczej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1U/P, 2U/P, 3U/P**;
- 8) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **KDGP**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW**;
- 12) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami **1KDX, 2KDX**;
- 13) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone symbolami **1E, 2E, 3E, 4E, 5E**;
- 14) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem **1W, 2W**.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki i wiaty należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu, przy czym:
 - a) dla budynków gospodarczo-garażowych oraz dla wiat obowiązujące linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne;
 - b) w przypadku nadbudowy, przebudowy, rozbudowy i remontu budynków istniejących, odsuniętych w stosunku od obowiązującej linii zabudowy należy ją traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - c) dopuszcza się wysunięcia przed linie zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy, podokienniki na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - d) dla budynków istniejących, zlokalizowanych przed wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, remonty i zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczo-garażowego, zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z przyległą działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, pod warunkiem, że nie jest to granica z terenem komunikacyjnym;
- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych;
- 5) zakazuje się lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem zaplecza budowy;
- 6) zakazuje się stosowania okładzin elewacji budynków z tworzyw sztucznych;
- 7) dopuszcza się stosowanie na elewacji budynków okładzin z cegły klinkierowej;
- 8) ogrodzenia:
 - a) należy realizować jako ażurowe w min. 60% i o wysokości nie przekraczającej 1,6 m,

- b) od strony dróg publicznych i wewnętrznych zakazuje się lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - c) dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 0,5 m;
- 9) dla zabudowy istniejącej, niespełniającej ustaleń planu, ustala się jej utrzymanie, ponadto dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu istniejących warunków i parametrów lub ustalonych planem;
- 10) dla urządzeń infrastruktury technicznej nie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2, dotyczące powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wszelka działalność na obszarze objętym planem winna respektować przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska;
- 2) powierzchnie niezabudowane należy chronić, ograniczając ich przykrycie przez materiały nieprzepuszczające wody;
- 3) gospodarkę odpadami, w tym zagospodarowanie zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) energia cieplna powinna pochodzić z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 15 pkt 11;
- 5) zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz do gruntu;
- 6) powierzchnie terenów komunikacji i parkingów należy wykonać w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych;
- 7) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach prawa ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji przewidzianych w planie oraz inwestycji celu publicznego;
- 8) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) MN - należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U i MW/U - należą do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) US - należą do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 9) dopuszcza się zastosowanie środków ochrony przed hałasem z dróg, w postaci barier akustycznych, zieleni izolacyjnej lub innych rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów;
- 10) na terenach przeznaczonych na pobyt ludzi obowiązują dopuszczalne poziomy promieniowania elektromagnetycznego, określone w przepisach odrębnych;
- 11) wszelka działalność powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do atmosfery nie może powodować emisji przekraczających wartości dopuszczalne, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego podmiot powodujący emisję posiada tytuł prawny;
- 12) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu: zakazuje się realizacji budynków z bali drewnianych oraz stosowania pokryć dachowych w formie strzechy.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, ani zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską i ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: określono w § 14, w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych, oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 11. 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: określono w Rozdziale 2 oraz na rysunku planu.

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

- 1) w zakresie terenów górniczych - obszar objęty planem obejmuje koncesja nr 29/2001/Ł z dnia 8 maja 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego za złóż w obszarze „Śrem-Jarocin”, ważna do 8 maja 2047 r.;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) dopuszcza się łączenie działek ewidencyjnych, pod warunkiem spełnienia przez nowo powstałe działki wymogów określonych w pkt 2-9;
- 2) zasady wydzielania działek na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:
 - a) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej:
 - wolno stojącej - 500,0 m²,
 - bliźniaczej - 400,0 m²,
 - szeregowej - 200,0 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
 - wolno stojącej - 16,0 m,
 - bliźniaczej - 12,0 m,
 - szeregowej - 8,0 m;
- 3) zasady wydzielania działek dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej MN/U:
 - a) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej:
 - wolno stojącej - 500,0 m²,
 - bliźniaczej - 400,0 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
 - wolno stojącej - 16,0 m,
 - bliźniaczej - 12,0 m;
- 4) zasady wydzielania działek dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej MW/U: minimalna powierzchnia działki - 1000 m², przy czym na terenie 2MW/U i 3MW/U - 800 m²; dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej dla każdego budynku;
- 5) zasady wydzielania działek dla terenów zabudowy usługowej U: minimalna powierzchnia działki - 1000 m²;
- 6) zasady wydzielania działek dla terenów średniopowierzchniowych i wielkopowierzchniowych obiektów handlowych UC: minimalna powierzchnia działki na terenach 1UC i 3UC - 1000 m², na terenie 2UC - 2000 m²;
- 7) zasady wydzielania działek dla terenów usług sportu i rekreacji US: minimalna powierzchnia działki - 1000 m²;

- 8) zasady wydzielania działek dla terenów aktywizacji gospodarczej i zabudowy usługowej U/P: minimalna powierzchnia działki - 2000 m²;
- 9) dopuszcza się łączenie i podział działek leżących w granicach terenów innych niż wymienione w pkt 2-8 w jedną działkę, przy czym podział powinien być zgodny z pkt 12 i 13;
- 10) dopuszcza się podział na działki budowlane o wielkości mniejszej niż wymieniono w pkt 2-8, pod warunkiem, że będą służyły poprawie warunków sąsiedniej działki budowlanej, a pozostała część działki będzie spełniała warunki wymienione w pkt 2- 8;
- 11) w przypadku lokalizacji dojeżdż, dojazdów oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni stosownej do potrzeb, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 12) minimalną wielkość działki geodezyjnej innej niż wymienione w pkt 2-8, ustala się na 2 m²;
- 13) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45 stopni.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m obowiązują zasady zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznych z pasami technologicznymi, których przebieg pokazano informacyjnie na rysunku planu.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę komunikacyjną ustala się:
 - a) z istniejących oraz projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych,
 - b) zakazuje się tworzenia bezpośrednich włączeń do dróg krajowych nr 15 i nr 11, za wyjątkiem drogi publicznej klasy lokalnej 6KDL,
 - c) dla terenu 6U - za pośrednictwem działki o numerze ewidencyjnym w dniu uchwalenia planu 8152/1, leżącej poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez zapewnienie służebności przejazdu i przechodu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizacja w pasie drogowym dróg krajowych, infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi, możliwa jest zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę i przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) docelowo ustala się zasadę usytuowania pod ziemią wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, z wyłączeniem sieci elektroenergetycznej;
- 6) zaopatrzenie w wodę: ustala się wyłącznie z miejskiego systemu wodociągowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków bytowych:
 - a) ustala się do miejskiego systemu kanalizacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się do miejskiego systemu kanalizacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren lub w inny sposób zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) dopuszcza się skablowanie, przeniesienie lub usunięcie istniejących napowietrznych linii energetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się podłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe,
 - c) wszystkie urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - d) dopuszcza się rozwój sieci elektroenergetycznej poprzez prowadzenie nowych odcinków linii średniego i niskiego napięcia, wyłącznie skablowanych,
 - e) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznej, z którą koliduje planowane zagospodarowanie terenu;
 - f) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (takich jak np. baterie słoneczne), o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym zakazuje się wykorzystania źródeł energii wiatru;
- 10) zaopatrzenie w gaz:
- a) ustala się wyłącznie z istniejącej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w sytuacji zwiększonego zapotrzebowania na gaz, przy wystąpieniu wystarczających przesłanek ekonomicznych, jest możliwe wprowadzenie nowych odcinków sieci przesyłowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) przy realizacji nowego zagospodarowania należy zachować strefy kontrolowane od istniejących gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zaopatrzenie w ciepło: przy zachowaniu przepisów odrębnych ustala się stosowanie instalacji grzewczych zasilanych paliwami charakteryzującymi się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takimi jak energia elektryczna, paliwa płynne, gazowe i stałe (drewno, biomasa) lub odnawialne źródła energii o mocy nie większej niż 100 kW (wykorzystujące w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego i geotermalną), przy czym zakazuje się wykorzystania źródeł energii wiatru,
- 12) gospodarka odpadami:
- a) ustala się gromadzenie odpadów komunalnych i gospodarczych w sposób zapewniający ochronę środowiska, w odpowiednich szczelnych pojemnikach zlokalizowanych na terenie poszczególnych nieruchomości,
 - b) ustala się nakaz odprowadzania odpadów komunalnych i gospodarczych zgodnie z polityką odpadową gminy i przepisami odrębnymi;
- 13) melioracja: wzdłuż rowów melioracyjnych ustala się obowiązek zachowania 6-metrowej strefy wolnej od zainwestowania i zieleni wysokiej, w celu zapewnienia możliwości prac konserwacyjnych odpowiednim służbom melioracyjnym.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: istniejące zagospodarowanie i przeznaczenie terenów inne niż określa uchwała, ustala się jako tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

§ 17. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 18. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza i szeregowa,

- lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,

b) uzupełniające:

- budynki gospodarczo-garażowe, wiaty,
- miejsca do parkowania,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe,
- obiekty małej architektury,
- zieleń urządzona;

2) 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:

- a) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego i maksymalnie dwóch budynków gospodarczo-garażowych albo wiat,
- b) ustala się konieczność nawiązania architektury wszystkich budynków gospodarczo-garażowych do architektury budynku głównego (mieszkalnego),
- c) ustala się obowiązek zachowania linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- d) dla zabudowy bliźniaczej ustala się lokalizację budynku jedną ścianą na granicy działki, a dla zabudowy szeregowej ustala się lokalizację budynku dwoma przeciwległymi ścianami na granicy działki,
- e) obowiązuje sytuowanie budynków mieszkalnych elewacją frontową skierowaną do drogi,
- f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,
- g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
- h) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki, przy czym dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się, że powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 10% powierzchni działki,
- i) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na poziomie minimum 30% powierzchni działki, z czego co najmniej 1/4 musi stanowić zieleń urządzoną realizowaną w trzech piętrach: zieleń niska, zieleń średnia oraz zieleń wysoka,
- j) ustala się wymóg wyznaczenia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

- wolno stojących lub miejsc w garażach, w ilości niezbędnej do obsługi danego terenu - minimum 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie,
- w sytuacji lokalizacji funkcji usługowej - minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- sposób realizacji miejsc postojowych oraz miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustalenia dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 15,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,

b) dach:

- płaski lub stromy: dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
- zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach dachowych na wysokości kalenicy,
- dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub lukarn,

- pokrycie: dla dachów płaskich - dowolne, dla dachów innych niż płaskie - dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówko-podobny, w kolorach od czerwieni do brązu lub szaro-grafitowym,

c) ustala się, że poziom posadowienia posadzki parteru nie może być wyższy niż 1,8 m nad poziomem terenu;

4) ustalenia dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat:

a) wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,

b) wysokość wiat: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,

c) dach:

- płaski lub stromy: dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połączenia dachowych od 30° do 45°,
- zakaz stosowania dachów o mijających się połączeniach dachowych na wysokości kalenicy,
- dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub lukarn,
- pokrycie: dla dachów płaskich - dowolne, dla dachów innych niż płaskie - dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówko-podobny, w kolorach od czerwieni do brązu lub szaro-grafitowym;

5) szczególne zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) minimalną wielkość działki budowlanej ustala się odpowiednio: dla zabudowy wolno stojącej na 500 m², dla zabudowy bliźniaczej na 400 m², dla zabudowy szeregowej na 200 m²,

b) minimalną szerokość frontu działki ustala się odpowiednio: dla zabudowy wolno stojącej na 16,0 m, dla zabudowy bliźniaczej na 12,0 m, dla zabudowy szeregowej na 8,0 m,

c) minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na poziomie 25%.

§ 19. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 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, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza,
- lokale handlowe, gastronomiczne lub inne usługowe - nieuciążliwe - o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku i znajdujące się wyłącznie w parterze budynku głównego,

b) uzupełniające:

- budynki gospodarczo-garażowe, wiaty,
- miejsca do parkowania,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe,
- obiekty małej architektury,
- zieleń urządzona;

2) 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:

- a) funkcję usługową należy realizować tylko i wyłącznie jako wbudowaną w bryłę budynku mieszkalnego,
- b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego i maksymalnie dwóch budynków gospodarczo-garażowych albo wiat,
- c) ustala się konieczność nawiązania architektury wszystkich budynków gospodarczo-garażowych do architektury budynku głównego (mieszkalnego),
- d) ustala się obowiązek zachowania linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- e) dla zabudowy bliźniaczej ustala się lokalizację budynku jedną ścianą na granicy działki,
- f) obowiązuje sytuowanie budynków mieszkalnych i mieszkalnych z usługami w parterze elewacją frontową skierowaną do drogi,
- g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,
- h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
- i) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki, przy czym dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się, że powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni działki,
- j) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na poziomie minimum 30% powierzchni działki, z czego co najmniej 1/4 musi stanowić zieleń urządzoną realizowaną w trzech piętach: zieleń niska, zieleń średnia oraz zieleń wysoka,

k) ustala się wymóg wyznaczenia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

- wolno stojących lub miejsc w garażach, w ilości niezbędnej do obsługi danego terenu - minimum 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie,
- w sytuacji lokalizacji funkcji usługowej, minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- sposób realizacji miejsc postojowych oraz miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi,

l) ustala się wymóg wyznaczenia miejsc do parkowania dla rowerów, w ilości nie mniejszej niż:

- 20 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych,
- 4 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali gastronomicznych,
- 10 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w tirecie pierwszym i drugim,

3) ustalenia dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkalno-usługowych:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 15,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,

b) dach:

- płaski lub stromy: dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
- zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach dachowych na wysokości kalenicy,
- dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub lukarn,
- pokrycie: dla dachów płaskich - dowolne, dla dachów innych niż płaskie - dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówko-podobny, w kolorach od czerwieni do brązu lub szaro-grafitowym;

c) ustala się, że poziom posadowienia posadzki parteru nie może być wyższy niż 1,8 m nad poziomem terenu;

4) ustalenia dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat:

- a) wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
- b) wysokość wiat: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
- c) dach:
 - płaski lub stromy: dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połączenia dachowych od 30° do 45°,
 - zakaz stosowania dachów o mijających się połączeniach dachowych na wysokości kalenicy,
 - dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub lukarn,
 - pokrycie: dla dachów płaskich - dowolne, dla dachów innych niż płaskie –dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówko-podobnym, w kolorach od czerwieni do brązu lub szaro-grafitowym;

5) szczególne zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) minimalną wielkość działki budowlanej ustala się odpowiednio: dla zabudowy wolno stojącej na 500 m², dla zabudowy bliźniaczej na 400 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki ustala się odpowiednio: dla zabudowy wolno stojącej na 16,0 m, dla zabudowy bliźniaczej na 12,0 m;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na poziomie 25%.

§ 20. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MW/U, 4MW/U, 5MW/U** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- lokale użytkowe,
- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m²,
- usługi gastronomii,
- usługi turystyki,
- usługi rzemiosła nieuciążliwego związane z drobną produkcją, obsługą klientów i naprawą sprzętu gospodarstwa domowego, z wykluczeniem usług naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych,
- obsługa działalności gospodarczej,
- inne nieuciążliwe usługi,
- na poszczególnych działkach można lokalizować funkcję mieszkaniową, usługową lub mieszkaniowo-usługową, a stosunek między poszczególnymi funkcjami może być dowolny,

b) uzupełniające:

- budynki gospodarczo-garażowe, wiaty,
- drogi wewnętrzne,
- ścieżki piesze i rowerowe,
- miejsca do parkowania,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, tym stacje transformatorowe,
- obiekty małej architektury,
- zieleni urządzona;

- 2) 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:
- a) budynek główny (mieszkalny, usługowy lub mieszkalno-usługowy) i wolno stojące gospodarczo-garażowe na poszczególnych działkach muszą być ujednolicone pod względem architektonicznym,
 - b) ustala się obowiązek zachowania linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
 - c) odległość budynków od działki sąsiedniej ustala się na minimum 6,0 m,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 7,0,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - f) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni działki,
 - g) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na poziomie minimum 25% powierzchni działki, z czego co najmniej 1/3 musi stanowić zieleń urządzoną realizowaną w trzech piętrach: zieleń niska, zieleń średnia oraz zieleń wysoka,
 - h) ustala się obowiązek zrealizowania placów zabaw dla dzieci (ogródków jordanowskich) oraz terenów zieleni urządzonej,
 - i) dopuszcza się wprowadzenie wewnętrznej komunikacji kołowej oraz pieszej i rowerowej,
 - j) dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) ustala się wymóg wyznaczenia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
 - wolno stojących lub miejsc w garażach, w ilości niezbędnej do obsługi danego terenu - minimum 1,25 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie,
 - w sytuacji lokalizacji funkcji usługowej - minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - wolno stojących dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - sposób realizacji miejsc postojowych oraz miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 1) ustala się wymóg wyznaczenia miejsc do parkowania dla rowerów, w ilości nie mniej niż:
- 20 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych,
 - 4 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali gastronomicznych,
 - 10 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w tirecie pierwszym i drugim,
- 3) ustalenia dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 20,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) dach:
 - płaski lub stromy: dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - obowiązek stosowania dachów o takim samym kącie nachylenia dla połaci naprzeciwległych,
 - zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
 - dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub lukarn,
 - pokrycie: dach płaski - dowolne, dach inny niż płaski - dachówka ceramiczna lub innym materiał dachówko-podobny, w kolorach od czerwieni do brązu lub szaro-grafitowym,

- c) ustala się, że poziom posadowienia posadzki parteru nie może być wyższy niż 2,1 m nad poziomem terenu;
- 4) ustalenia dla budynków gospodarczo-garażowych, wiat:
- a) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
- b) dach:
- płaski lub stromy: dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach dachowych na wysokości kalenicy,
 - pokrycie: dach płaski - dowolne, dach inny niż płaski - dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówko-podobny, w kolorach od czerwieni do brązu lub szaro-grafitowym;
- 5) ustalenia dla budynków usługowych:
- a) realizowane jako wolno stojące,
- b) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 7,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
- c) dach:
- płaski lub stromy: dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach dachowych na wysokości kalenicy,
 - dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub lukarn,
 - pokrycie: dach płaski - dowolne, dach inny niż płaski - dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówko-podobny, w kolorach od czerwieni do brązu lub szaro-grafitowym;
- 6) szczególne zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m², zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się podział terenu mający na celu wydzielenie działek budowlanych dla każdego istniejącego budynku;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na poziomie 25%.

§ 21. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW/U, 2MW/U**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- lokale użytkowe,
- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m²,
- usługi gastronomii,
- usługi turystyki,
- usługi rzemiosła nieuciążliwego związane z drobną produkcją, obsługą klientów i naprawą sprzętu gospodarstwa domowego, z wykluczeniem usług naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych,
- obsługa działalności gospodarczej,
- inne nieuciążliwe usługi,
- na poszczególnych działkach można lokalizować funkcję mieszkaniową, usługową lub mieszkaniowo-usługową, a stosunek między poszczególnymi funkcjami może być dowolny,

b) uzupełniające:

- budynki gospodarczo-garażowe, wiaty,
- drogi wewnętrzne,
- ścieżki piesze i rowerowe,
- miejsca do parkowania,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, tym stacje transformatorowe,
- obiekty małej architektury,
- zieleń urządzona;

2) 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:

- a) budynek główny (mieszkalny, usługowy lub mieszkalno-usługowy) i wolno stojące budynki gospodarczo-garażowe na poszczególnych działkach muszą być ujednolicone pod względem architektonicznym,
- b) ustala się obowiązek zachowania linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,0,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
- e) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni działki,
- f) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na poziomie minimum 25% powierzchni działki, z czego co najmniej 1/3 musi stanowić zieleń urządzoną realizowaną w trzech piętach: zieleń niska, zieleń średnia oraz zieleń wysoka,
- g) dopuszcza się wprowadzenie wewnętrznej komunikacji kołowej oraz pieszej i rowerowej,
- h) dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) ustala się wymóg wyznaczenia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
 - wolno stojących lub miejsc w garażach, w ilości niezbędnej do obsługi danego terenu - minimum 1,25 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie,
 - w sytuacji lokalizacji funkcji usługowej - minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - wolno stojących dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - sposób realizacji miejsc postojowych oraz miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) ustala się wymóg wyznaczenia miejsc do parkowania dla rowerów, w ilości nie mniej niż:
 - 20 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych,
 - 4 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali gastronomicznych,
 - 10 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w tiret pierwszym i drugim,

3) ustalenia dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
- b) dach:

- płaski lub stromy: dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
- obowiązek stosowania dachów o takim samym kącie nachylenia dla połaci naprzeciwległych,
- zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
- dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub lukarn,
- pokrycie: dach płaski - dowolne, dach inny niż płaski - dachówka ceramiczna lub innym materiał dachówko-podobny, w kolorach od czerwieni do brązu lub szaro-grafitowym,

c) ustala się, że poziom posadowienia posadzki parteru nie może być wyższy niż 2,1 m nad poziomem terenu;

4) ustalenia dla budynków gospodarczo-garażowych, wiat:

a) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,

b) dach:

- płaski lub stromy: dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
- zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach dachowych na wysokości kalenicy,
- pokrycie: dach płaski - dowolne, dach inny niż płaski - dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówko-podobny, w kolorach od czerwieni do brązu lub szaro-grafitowym;

5) ustalenia dla budynków usługowych:

a) realizowane jako wolno stojące,

b) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 7,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,

c) dach:

- płaski lub stromy: dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
- zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach dachowych na wysokości kalenicy,
- dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub lukarn,
- pokrycie: dach płaski - dowolne, dach inny niż płaski - dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówko-podobny, w kolorach od czerwieni do brązu lub szaro-grafitowym;

6) szczególne zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki: 800 m², zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się podział terenu mający na celu wydzielenie działek budowlanych dla każdego istniejącego budynku;

7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na poziomie 25%.

§ 22. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 5U, 6U, 7U** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m²,
- usługi gastronomii,
- usługi turystyki,
- usługi rzemiosła nieprodukcyjnego,
- obsługa działalności gospodarczej,

- usługi administracyjno-biurowe,
- usługi pocztowe i łączności,

b) uzupełniające:

- lokal mieszkalny integralnie związany z prowadzoną działalnością usługową na terenach 2U, 5U, 6U;
- budynki gospodarczo-garażowe, wiaty,
- drogi wewnętrzne,
- ścieżki piesze i rowerowe,
- miejsca do parkowania,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, tym stacje transformatorowe,
- obiekty małej architektury,
- zieleń urządzona;

2) 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:

- a) budynek główny (usługowy) i wolno stojące budynki gospodarczo-garażowe na poszczególnych działkach muszą być ujednolicone pod względem architektonicznym,
- b) ustala się obowiązek zachowania linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- c) w pasie o szerokości 6,0 m od drogi publicznej ustala się wymóg lokalizacji przestrzeni publicznych, w granicach których dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, chodników i pasaży pieszych, oraz zieleni, zieleni ozdobnej, trawników, zieleni klombowej oraz infrastruktury liniowej,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,0,
- e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
- f) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 75% powierzchni działki,
- g) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na poziomie minimum 15% powierzchni działki, z czego co najmniej 1/3 musi stanowić zieleń urządzoną realizowaną w trzech piętrach: zieleń niska, zieleń średnia oraz zieleń wysoka,
- h) dopuszcza się wprowadzenie wewnętrznej komunikacji kołowej oraz pieszej i rowerowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) ustala się wymóg wyznaczenia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
 - wolno stojących w ilości niezbędnej do obsługi danego terenu - minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych oraz minimum 1 miejsce na lokal mieszkalny,
 - wolno stojących dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości minimum zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - sposób realizacji miejsc postojowych oraz miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) ustala się wymóg wyznaczenia miejsc do parkowania dla rowerów, w ilości nie mniejszej niż:
 - 20 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych,
 - 4 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali gastronomicznych,

- 10 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w tiret pierwszym i drugim,

3) ustalenia dla budynków usługowych:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
- b) dach:
 - płaski lub stromy: dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
 - obowiązek stosowania dachów o takim samym kącie nachylenia dla połaci naprzeciwległych,
 - dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub lukarn,
 - pokrycie: dach płaski - dowolne, dach inny niż płaski - dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówko-podobny, w kolorach od czerwieni do brązu lub szaro-grafitowym;

4) ustalenia dla budynków gospodarczo-garażowych, wiat:

- a) suma powierzchni zabudowy budynków gospodarczo-garażowych, wiat nie może przekraczać 25% powierzchni działki,
- b) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
- c) dach:
 - płaski lub stromy: dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
 - zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach dachowych na wysokości kalenicy,
 - obowiązek stosowania dachów o takim samym kącie nachylenia dla połaci naprzeciwległych,
 - pokrycie: dach płaski - dowolne, dach inny niż płaski - dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówko-podobny, w kolorach od czerwieni do brązu lub szaro-grafitowym;

5) szczególne zasady i warunki podziału nieruchomości: minimalną wielkość działki budowlanej ustala się na 1000 m²;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na poziomie 25%.

§ 23. Dla terenu **zabudowy usługowej** oznaczonego na rysunku planu symbolem: 4U ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- stacje paliw,
- myjnie samochodowe,
- warsztaty samochodowe,

b) uzupełniające:

- miejsca do parkowania,
- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m²,
- usługi gastronomii,
- zaplecza sanitarne i biurowe,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, tym stacje transformatorowe,
- obiekty małej architektury,
- zieleni urządzona;

- 2) 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:
- a) ustala się obowiązek zachowania linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,2,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - d) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 80% powierzchni działki,
 - e) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na poziomie minimum 15% powierzchni działki, z czego co najmniej 1/2 musi stanowić zieleń urządzonej realizowanej w trzech piętrach: zieleń niska, zieleń średnia oraz zieleń wysoka,
 - f) od strony sąsiednich terenów mieszkaniowych nakazuje się wyznaczyć co najmniej 5-metrowy pas nasadzeń zieleni urządzonej realizowanej jako zieleń wysoka o charakterze izolacyjnym,
 - g) ustala się obowiązek odprowadzania zanieczyszczeń substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi do kanalizacji, po wcześniejszym oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) ustala się wymóg wyznaczenia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
 - wolno stojących w ilości niezbędnej do obsługi danego terenu - minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - wolno stojących dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości minimum zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - sposób realizacji miejsc postojowych oraz miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) ustala się wymóg wyznaczenia miejsc do parkowania dla rowerów, w ilości nie mniejszej niż:
 - 20 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych,
 - 15 miejsc na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - 15 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w tiret pierwszym i drugim,
- 3) ustalenia dla budynków i wiat:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - b) dach:
 - płaski lub stromy: dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 16° do 40°,
 - zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
 - obowiązek stosowania dachów o takim samym kącie nachylenia dla połaci naprzeciwległych,
 - pokrycie: dach płaski - dowolne, dach inny niż płaski - dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówko-podobny, w kolorach od czerwieni do brązu lub szaro-grafitowym;
- 4) szczególne zasady i warunki podziału nieruchomości: minimalną wielkość działki budowlanej ustala się na 1000 m²;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na poziomie 25%.

§ 24. Dla terenów średniopowierzchniowych i wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UC i 3UC ustala się:

1) przeznaczenie

a) podstawowe:

- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży od 400 m² do 2000 m²,
- handel półhurtowy,
- stacje paliw,
- myjnie samochodowe,
- warsztaty samochodowe,

b) uzupełniające:

- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 400 m²,
- usługi gastronomii,
- budynki gospodarczo-garażowe,
- zaplecza sanitarne i biurowe,
- drogi wewnętrzne,
- ścieżki piesze i rowerowe,
- miejsca do parkowania,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, tym stacje transformatorowe,
- obiekty małej architektury,
- zieleń urządzona;

2) 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:

a) ustala się obowiązek zachowania linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 4,0,

c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

d) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 80% powierzchni działki,

e) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na poziomie minimum 15% powierzchni działki, z czego co najmniej 1/2 musi stanowić zieleń urządzoną realizowaną w trzech piętrach: zieleń niska, zieleń średnia oraz zieleń wysoka,

f) w pasie o szerokości 6,0 m od drogi publicznej ustala się wymóg lokalizacji przestrzeni publicznych, w granicach których dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, chodników i pasaży pieszych, oraz zieleni, zieleni ozdobnej, trawników, zieleni klombowej oraz infrastruktury liniowej,

g) na terenie IUC od strony sąsiednich terenów mieszkaniowych, nakazuje się wyznaczyć co najmniej 5 - metrowy pas nasadzeń zieleni urządzanej realizowanej jako zieleń wysoka o charakterze izolacyjnym,

h) ustala się wymóg wyznaczenia miejsc do parkowania, w ilości niezbędnej do obsługi danego terenu:

- minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
- wolno stojących dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- sposób realizacji miejsc postojowych oraz miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi,

- i) ustala się wymóg wyznaczenia miejsc do parkowania dla rowerów, w ilości nie mniejszej niż:
- 20 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych,
 - 4 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali gastronomicznych,
 - 10 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w tiret pierwszym i drugim;
- 3) ustalenia dla budynków usługowych:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
- b) dach:
- płaski lub stromy: dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 40°,
 - zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
 - obowiązek stosowanie dachów o takim samym kącie nachylenia dla połaci naprzeciwległych,
 - pokrycie: dach płaski - dowolne, dach inny niż płaski - dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówko-podobny, w kolorach od czerwieni do brązu lub szaro-grafitowym;
- 4) szczególne zasady i warunki podziału nieruchomości: minimalną wielkość działki budowlanej ustala się na 1000 m²;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na poziomie 25%.

§ 25. Dla terenu **średniopowierzchniowych i wielkopowierzchniowych obiektów handlowych** oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2UC** ustala się:

1) przeznaczenie

a) podstawowe:

- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- handel półhurtowy,
- stacje paliw,
- myjnie samochodowe,
- warsztaty samochodowe,

b) uzupełniające:

- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²,
- usługi gastronomii,
- budynki gospodarczo-garażowe,
- zaplecza sanitarne i biurowe,
- drogi wewnętrzne,
- ścieżki piesze i rowerowe,
- miejsca do parkowania,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, tym stacje transformatorowe,
- obiekty małej architektury,
- zieleń urządzona;

2) 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:

- a) ustala się obowiązek zachowania linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 4,0,
- c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
- d) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 80% powierzchni działki,
- e) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na poziomie minimum 15% powierzchni działki, z czego co najmniej 1/2 musi stanowić zieleń urządzoną realizowaną w trzech piętach: zieleń niska, zieleń średnia oraz zieleń wysoka,
- f) w pasie o szerokości 6,0 m od drogi publicznej ustala się wymóg lokalizacji przestrzeni publicznych, w granicach których dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, chodników i pasaży pieszych, oraz zieleni, zieleni ozdobnej, trawników, zieleni klombowej oraz infrastruktury liniowej,
- g) od strony sąsiednich terenów mieszkaniowych, nakazuje się wyznaczyć co najmniej 5-metrowy pas nasadzeń zieleni urządzonej realizowanej jako zieleń wysoka o charakterze izolacyjnym,
- h) ustala się wymóg wyznaczenia miejsc do parkowania:
 - wolno stojących w ilości niezbędnej do obsługi danego terenu - minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - wolno stojących dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - sposób realizacji miejsc postojowych oraz miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) ustala się wymóg wyznaczenia miejsc do parkowania dla rowerów, w ilości nie mniej niż:
 - 20 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych,
 - 4 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali gastronomicznych,
 - 10 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w tiret pierwszym i drugim;

3) ustalenia dla budynków usługowych:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
- b) dach:
 - płaski lub stromy: dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 40°,
 - zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
 - obowiązek stosowanie dachów o takim samym kącie nachylenia dla połaci naprzeciwległych,
 - pokrycie: dach płaski - dowolne, dach inny niż płaski - dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówko-podobny, w kolorach od czerwieni do brązu lub szaro-grafitowym;

4) ustalenia dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat:

- a) wysokość budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
- b) wysokość wiat: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
- c) dach:
 - płaski lub stromy: dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 40°,

- zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach dachowych na wysokości kalenicy,
- dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub lukarn,
- pokrycie: dla dachów płaskich - dowolne, dla dachów innych niż płaskie - dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówko-podobny, w kolorach od czerwieni do brązu lub szaro-grafitowym;

- 4) szczególne zasady i warunki podziału nieruchomości: minimalną wielkość działki budowlanej ustala się na 2000 m²;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na poziomie 25%.

§ 26. Dla terenu **usług sportu i rekreacji** oznaczonego na rysunku planu symbolem: **US** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- usługi sportu,
- usługi turystyki,
- usługi rekreacji,

b) uzupełniające:

- drogi wewnętrzne,
- ścieżki piesze i rowerowe,
- miejsca do parkowania, wiaty,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, tym stacje transformatorowe,
- obiekty małej architektury,
- zieleń urządzona;

2) 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:

a) budynki muszą być ujednolicone pod względem architektonicznym,

b) ustala się obowiązek zachowania linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

e) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki,

f) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na poziomie minimum 25% powierzchni działki, z czego co najmniej 1/2 musi stanowić zieleń urządzoną realizowaną w trzech piętach: zieleń niska, zieleń średnia oraz zieleń wysoka,

g) w pasie o szerokości 6,0 m od drogi publicznej ustala się wymóg lokalizacji przestrzeni publicznych, w granicach których dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, chodników i pasaży pieszych, oraz zieleni, zieleni ozdobnej, trawników, zieleni klombowej oraz infrastruktury liniowej,

h) ustala się wymóg wyznaczenia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

- wolno stojących w ilości niezbędnej do obsługi danego terenu - minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
- wolno stojących dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,

- sposób realizacji miejsc postojowych oraz miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) ustala się wymóg wyznaczenia miejsc do parkowania dla rowerów, w ilości nie mniejszej niż 5 miejsc;

3) ustalenia dla budynków i wiat:

a) wysokość budynków: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,

b) wysokość wiat: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,

c) dach:

- płaski lub stromy: dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połączenia dachowych od 30° do 45°,

- obowiązek stosowanie dachów o takim samym kącie nachylenia dla połączenia naprzeciwległych,

- zakaz stosowania dachów o mijających się połączeniach na wysokości kalenicy,

- dopuszcza się stosowanie okien połączeniowych lub lukarn,

- pokrycie: dach płaski - dowolne, dach inny niż płaski - dachówka ceramiczna lub innym materiał dachówko-podobny, w kolorach od czerwieni do brązu lub szaro-grafitowym;

4) szczególne zasady i warunki podziału nieruchomości: minimalną wielkość działki budowlanej ustala się na 1000 m²;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na poziomie 25%.

§ 27. Dla terenów **aktywizacji gospodarczej i zabudowy usługowej** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U/P, 2U/P i 3U/P** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- magazyny i składy, przy czym na terenach 2U/P i 3U/P powierzchnia użytkowa wykorzystywana na składowanie nie może przekraczać 100 m²,

- bazy logistyczne i inne podobne,

- usługi handlu, przy czym na terenach 2U/P i 3U/P powierzchnia użytkowa wykorzystywana na składowanie nie może przekraczać 100 m²,

- tereny obsługi komunikacyjnej i transportu, z wyłączeniem stacji paliw,

- nieuciążliwa produkcja i rzemiosło,

- obsługa działalności gospodarczej,

- na terenach 2U/P i 3U/P zakaz rolniczej działalności produkcyjnej oraz działalności naprawczej,

b) uzupełniające:

- lokal mieszkalny integralnie związany z prowadzoną działalnością usługową;

- budynki gospodarczo-garażowe, wiaty,

- zaplecza sanitarne i biurowe,

- lokalu mieszkalnym integralnie związanym z prowadzoną działalnością,

- drogi wewnętrzne,

- ścieżki piesze i rowerowe,

- miejsca do parkowania,

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, tym stacje transformatorowe,

- obiekty małej architektury,
 - zieleń urządzona;
- 2) 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:
- a) budynki muszą być ujednolicone pod względem architektonicznym,
 - b) ustala się obowiązek zachowania linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 4,0,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni działki,
 - f) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na poziomie minimum 30% powierzchni działki, z czego co najmniej 1/2 musi stanowić zieleń urządzonej realizowaną w trzech piętach: zieleń niska, zieleń średnia oraz zieleń wysoka,
 - g) w pasie o szerokości 6,0 m od drogi publicznej ustala się wymóg lokalizacji przestrzeni publicznych, w granicach których dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, chodników i pasaży pieszych, oraz zieleni, zieleni ozdobnej, trawników, zieleni klombowej oraz infrastruktury liniowej,
 - h) od strony sąsiednich terenów mieszkaniowych nakazuje się wyznaczyć co najmniej 5-metrowy pas nasadzeń zieleni urządzonej realizowanej jako zieleń wysoka o charakterze izolacyjnym,
 - i) ustala się wymóg wyznaczenia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
 - wolno stojących w ilości niezbędnej do obsługi danego terenu - minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej budynków wymienionych w pkt 1 a oraz 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,
 - wolno stojących dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - sposób realizacji miejsc postojowych oraz miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) ustala się wymóg wyznaczenia miejsc do parkowania dla rowerów, w ilości nie mniejszej niż:
 - 20 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych,
 - 10 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione w tirecie pierwszym i drugim,
 - 10 miejsc na każdych 100 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych i rzemieślniczych,
- 3) ustalenia dla zabudowy:
- a) wysokość budynków: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - b) wysokość wiat: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - c) dach:
 - płaski o dowolnym pokryciu lub stromy: dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połączenia dachowych od 12° do 40°,
 - dla dachów dwu- lub wielospadowych ustala się jako obowiązek stosowanie dachów o takim samym kącie nachylenia dla połączenia naprzeciwległych,

- dla dachów dwu- lub wielospadowych ustala się zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
- obowiązek stosowanie dachów o takim samym kącie nachylenia dla połaci naprzeciwległych,
- dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub lukarn,
- pokrycie: dach płaski - dowolne, dach inny niż płaski - dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówko-podobny, w kolorach od czerwieni do brązu lub szaro-grafitowym;

4) szczególne zasady i warunki podziału nieruchomości: minimalną wielkość działki budowlanej ustala się na 2000 m².

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na poziomie 25%.

§ 28. Dla terenu **drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego** oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KDGP** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe: drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego,

b) uzupełniające:

- urządzenia infrastruktury technicznej,
- zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenów:

- a) ustala się wymóg realizacji włączeń zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów liniowych i drogowych obiektów inżynierskich,
- c) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni i ciągów pieszych,
- d) dopuszcza się lokalizację urządzeń wymuszających spowolnienie ruchu kołowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- f) ustala się wymóg prowadzenia wszelkich prac budowlanych i remontowych na zasadach określonych przez zarządcę drogi i zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na poziomie 1%.

§ 29. Dla terenów **dróg publicznych klasy lokalnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej,

b) uzupełniające:

- urządzenia infrastruktury technicznej,
- miejsca do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenów:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów liniowych i drogowych obiektów inżynierskich,
- c) w sytuacji wyodrębnienia jezdni i chodników, ustala się minimalną szerokość jezdni na 6,0 m,

- d) dopuszcza się lokalizację urządzeń wymuszających spowolnienie ruchu kołowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - f) w liniach rozgraniczających drogi, poza pasem jezdny dopuszcza się lokalizację chodników i ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) dopuszcza się lokalizację rowów melioracyjnych i infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcą drogi,
 - h) dopuszcza się lokalizację zieleni wysokiej (w formie szpalerów drzew) oraz zieleni niskiej,
 - i) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - j) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w pasie drogowym, w tym miejsc wolno stojących dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości i sposób, zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na poziomie 1%.

§ 30. Dla terenów **dróg publicznych klasy dojazdowej** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające:
 - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - miejsca do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - zieleni urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów liniowych i drogowych obiektów inżynierskich,
 - c) w sytuacji wyodrębnienia jezdni i chodników, ustala się minimalną szerokość jezdni na 6,0 m,
 - d) dopuszcza się jednoprzestrzenne zagospodarowanie jezdni i ciągów pieszych,
 - e) dopuszcza się lokalizację urządzeń wymuszających spowolnienie ruchu kołowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - g) w liniach rozgraniczających drogi, poza pasem jezdny ustala się lokalizację chodników i ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) dopuszcza się lokalizację rowów melioracyjnych i infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcą drogi,
 - i) dopuszcza się lokalizację zieleni wysokiej (w formie szpalerów drzew) oraz zieleni niskiej,
 - j) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - k) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w pasie drogowym, w tym miejsc wolno stojących dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości i sposób, zgodny z przepisami odrębnymi,
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na poziomie 1%.

§ 31. Dla terenów **dróg wewnętrznych** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- drogi wewnętrzne,
- ciągi piesze,
- ciągi rowerowe,

b) uzupełniające:

- urządzenia infrastruktury technicznej,
- miejsca do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- zieleni urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenów:

- a) ustala się zakaz lokalizacji budynków,
- b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- c) w sytuacji wyodrębnienia jezdni i chodników, ustala się minimalną szerokość jezdni na 4,0 m,
- d) dopuszcza się lokalizację urządzeń wymuszających spowolnienie ruchu kołowego,
- e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- f) w liniach rozgraniczających drogi, poza pasem jezdni ustala się lokalizację chodników i ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) dopuszcza się lokalizację rowów melioracyjnych i infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcą drogi,
- h) dopuszcza się lokalizację zieleni wysokiej (w formie szpalerów drzew) oraz zieleni niskiej,
- i) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w pasie drogowym, w tym miejsc wolno stojących dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości i sposób, zgodny z przepisami odrębnymi,
- j) dopuszcza się zakończenie placem do zawracania;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na poziomie 1%.

§ 32. Dla terenów **ciągów pieszo-rowerowych** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDX, 2KDX** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- ciągi piesze,
- ciągi rowerowe,

b) uzupełniające:

- urządzenia infrastruktury technicznej,
- zieleni urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenów:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ustala się obowiązek spełnienia parametrów dróg pożarowych,

- c) dopuszcza się lokalizację rowów melioracyjnych i infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne,
 - d) dopuszcza się lokalizację zieleni wysokiej (w formie szpalerów drzew) oraz zieleni niskiej,
 - e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na poziomie 1%.

§ 33. Dla terenów **infrastruktury technicznej - elektroenergetyka** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1E, 2E, 3E, 4E, 5E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: stacje transformatorowe;
- 2) 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:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - c) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 80% powierzchni działki,
 - d) ustala powierzchnię biologicznie czynną na poziomie minimum 10%,
 - e) dopuszcza się usytuowanie stacji transformatorowych na granicy działki;
- 3) ustalenia dla obiektu stacji transformatorowej:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 4,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - b) dach:
 - płaski lub stromy: dwu- lub wielospadowy, o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - pokrycie - dowolne;
- 4) szczególne zasady podziału nieruchomości: minimalną wielkość działki budowlanej ustala się na 30 m²;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na poziomie 1%.

§ 34. Dla terenów **wód powierzchniowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1W, 2W** ustala się:

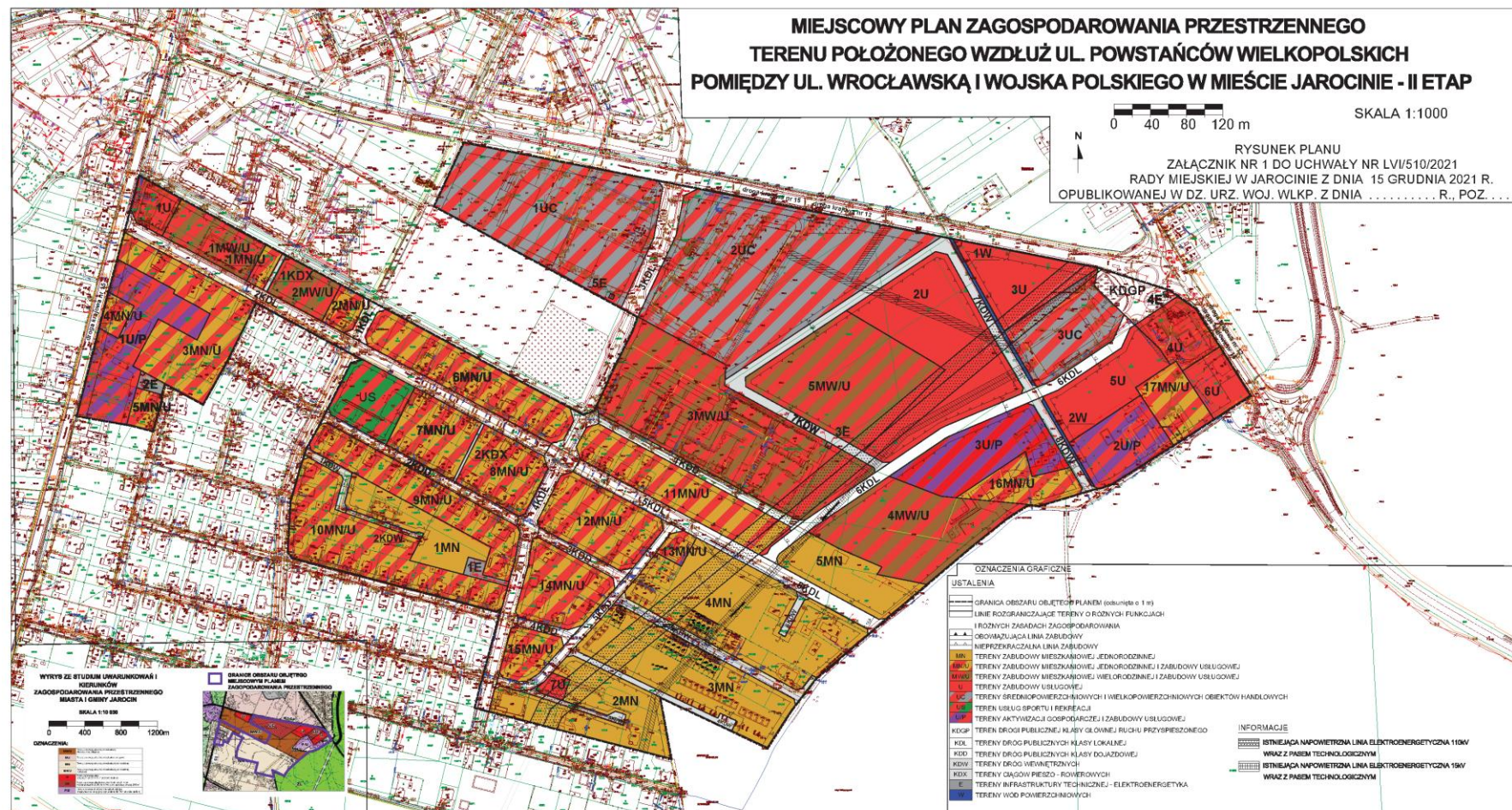
- 1) dopuszcza się przebudowę i realizację nowych urządzeń wodnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się przykrycie lub zrurowanie części lub całości terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na poziomie 1%.

Rozdział 3. **Ustalenia końcowe**

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jarocina.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Jarocinie
(-) Karolina Wielińska-Kuś



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVI/510/2021
Rady Miejskiej w Jarocinie
z dnia 15 grudnia 2021 r.

**do uchwały Nr LVI/510/2021 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 15 grudnia 2021 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego wzdłuż ul.
Powstańców Wielkopolskich pomiędzy ul. Wrocławską i Wojska Polskiego w mieście Jarocinie – II ETAP**

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO WZDŁUŻ UL. POWSTAŃCÓW WIELKOPOLSKICH POMIĘDZY UL. WROCŁAWSKĄ I WOJSKA POLSKIEGO W MIEŚCIE JAROCINIE – II ETAP

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego wzdłuż ul. Powstańców Wielkopolskich pomiędzy ul. Wrocławską i Wojska Polskiego w mieście Jarocinie – II ETAP, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) był trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 13 października 2014 r. do 13 listopada 2014 r. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, dnia 23 października 2014 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do projektu planu można było składać do dnia 28 listopada 2014 r. W ustawowym terminie wpłynęły cztery pisma, a po terminie wpłynęło jedno pismo, przy czym Burmistrz Jarocina postanowił o przyjęciu pisma, które wpłynęło po terminie i rozpatrzył je wraz z pozostałymi. W wyniku rozstrzygnięcia, część uwag została uwzględniona, a część nieuwzględniona.

Po pierwszym wyłożeniu projekt planu został podzielony na dwie części i dla wydzielonej pierwszej części, określonej jako „etap I” zostało przeprowadzone odrębne wyłożenie do publicznego wglądu.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu, obejmujące II etap odbyło się w dniach od 31 marca 2021 r. do 22 kwietnia 2021 r. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, dnia 16 kwietnia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do projektu planu można było składać do dnia 07 maja 2021 r. W ustawowym terminie wpłynęło jedno pismo. W wyniku rozstrzygnięcia, uwaga została nieuwzględniona.

Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu, obejmujące II etap odbyło się w dniach od 29 lipca 2021 r. do 19 sierpnia 2021 r. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, dnia 18 sierpnia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do projektu planu można było składać do dnia 02 września 2021 r. W ustawowym terminie wpłynęło nie wpłynęła żadna uwaga.

Tym samym Rada Miejska w Jarocinie na podstawie art. 20 ust. 1 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjmuje rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego wzdłuż ul. Powstańców Wielkopolskich pomiędzy ul. Wrocławską i Wojska Polskiego w mieście Jarocinie – II ETAP, w zakresie dotyczącym uwag, które wpłynęły na etapie pierwszego i drugiego wyłożenia, zgodnie z załączonym wykazem.

WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO WZDŁUŻ UL. POWSTAŃCÓW WIELKOPOLSKICH POMIĘDZY UL. WROCŁAWSKĄ I WOJSKA POLSKIEGO W MIEŚCIE JAROCINIE – II ETAP

Lp.	Data wpływu uwag	Nazwisko i imię, nazwa jednostki	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości	Ustalenie projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Załącznik nr 2 do uchwały	Uwagi
-----	------------------	----------------------------------	-------------	--------------------------	--------------------------	---	--	-------

	i	organizac yjnej i adres zgłaszając ego uwagi		której dotyczy uwaga	dla nieruch omości, której dotyczy uwaga	uwagi		nr z dn.		
						uwzgl ędnion a	niewwzg lędniona	uwzgl ędnion a	niewwzg lędniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 13 października 2014 r. do 13 listopada 2014 r., uwagi do projektu planu można było składać do dnia 28 listopada 2014 r.										
1	17.1 1.20 14 r	Przedsiębi orstwo usługowo- handlowe „MIREX” ul. Żerkowsk a 22 63-200 Jarocin	Sprecyzowa ć zapis w odniesieniu do kąta nachylenia dachów; mpzp dopuszcza dachy płaskie i strome, natomiast określa dopuszczaln y kąt jedynie dla dachów stromych – uważa się taki zapis za błędny	obszar planu	obszar planu	-	NIE	-	NIE	Uwaga niewwzględni ona. W § 3 pkt. 3 jest podana definicja dachu płaskiego: „dach, którego połąć jest nachylona pod kątem nie większym niż 15 stopni”, a więc nie ma konieczności podawania za każdym razem kąta nachylenia dachu płaskiego, a kąty nachylenia dla dachów stromych – są podane w ustaleniach dla każdego z terenów.
2	28.1 1.20 14 r.	xx 63-200 Jarocin	Nie wyrażam zgody na wykonanie drogi 3KDL przebiegając ej przez teren działki nr 31, gdyż przyczyni się to do dużego	działka nr 31	6KDL (na 1. wyłoże niu - 3KDL) - §29	TAK w części dotycz ącej zmian y przebi egu drogi 6KDL	NIE w części dotyczą cej całkowit ej likwidac ji drogi 6KDL	-	NIE	W uwaga niewwzględni ona w części dotyczącej przeprowadz enia drogi przez działkę nr ewid. 31. Został opracowany projekt przebiegu tej

			ubytku ziemi i spadku jej wartości, a także spowoduje zmniejszenie powierzchni zabudowy, ponieważ odległość od drogi publicznej klasy lokalnej ma wynosić 6 m, odległość od działki nr 32 – 4 m, a od rowów melioracyjnych – 3 m. Dodatkowe usytuowanie parkingów przy projektowaniu drogi 3KDL jest nieuzasadnione, bo każda działalność gospodarcza na działce nr 31 będzie wymuszać zagospodarowanie miejsc parkingowych dla klientów. Budowa drogi przyczyni się do uciążliwości związanych z hałasem, emisją spalin, zaśmiecaniem przez parkujących						drogi, dlatego w miejscowym planie dla ETAPU II przebieg drogi ustalono jak w projekcie. – w odniesieniu do wariantu nr 1: brak miejsca na działce nr 29/2 i brak możliwości poprowadzenia drogi 3KDL w całości tylko po tej działce. Droga 3KDL biegnie już po działkach nr 899 i 896, wykorzystując przestrzeń w sąsiedztwie linii energetycznych; – w odniesieniu do wariantu nr 2: działki nr 30/1 (obecnie podzielona) i 30/4 są zabudowane, a by droga 3KDL mogła przebiegać w sposób opisany w uwadze, musiałyby zająć również część działek nr 31 i 33. Biorąc pod uwagę intensywny
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			Proponowane rozwiązanie przebiegu drogi 3KDL: 1) przez działkę nr 899, wzdłuż linii elektroenergetycznej + włączenie do ronda przy stacji Orlen, przez działki nr 29/4, 29/2, 896; 2) wzdłuż działek nr 899, 896, 32, 30/1 i 30/4, z włączeniem do ronda przy nowej obwodnicy miasta Jarocina.							rozwój zabudowy na obszarze objętym planem, konieczne jest wyznaczenie drogi 6KDL. Droga 6KDL została tak poprowadzona, by w większości zając teren, który nie jest możliwy do zainwestowania, a jednocześnie by umożliwić jakiekolwiek zagospodarowanie działki nr 31, a nie przecinać jej przez środek, zostawiając pasy terenu, na których trudno byłoby wydzielić działkę budowlaną. Uwaga uwzględniona częściowo, poprzez: zmniejszenie szerokości drogi 6KDL z 15 m na 12 m. Ponadto linię zabudowy wyznaczono w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi 6KDL, a nie jak było 8 m.
3	28.1 1.20 14 r.	xx 59-220 Legnica	Zmiana przeznaczenia drogi wewnętrzne	działki nr 896, 895, 899	8KDW - §31	-	NIE	-	NIE	Uwaga nieuwzględniona. Droga

			j 8KDW na drogę publiczną KDL. Przeznaczenie działek nr 895 i 896 pod drogi 3KDL i 8KDW wymagałoby podziału tych nieruchomości, w wyniku którego działki nr 895, 896 i 899 stałyby się bezużyteczne							8KDW w obowiązującym mpzp jest zaplanowana jako droga wewnętrzna. Działka nr 895 jest rowem melioracyjnym i taką też jej funkcję ustalono w obowiązującym planie, jak i w projekcie nowego planu. Droga 8KDW biegnie po śladzie działki nr 895, która jest użytkowana w części jako dojazd do działek nr 897/1 i 898. Droga 8KDW w stosunku do obowiązującego planu jest poszerzona o 1 m kosztem działek nr 897/2, 897/1 i 898, by miała szerokość 10 m. Szerokość 10 m jest parametrem, który pozwala na rozmieszczenie uzbrojenia w pasie drogowym.
4	.		W mpzp brak jest informacji o szerokości pasa technologicznego	działki nr 899, 925, 947, 898	5MW/U, 4MW/U, 2U (na 1. wyłożu	-	NIE	-	NIE	Uwaga nieuwzględniona. W § 13 jest mowa o pasach

			znego dla linii elektroenergetycznych 110 kV i 20 kV		niu - 7U) 3U/P - §14					technologicznych. Na rysunku planu są wprowadzone wymiary pasów technologicznych linii energetycznych.
5	02.1 2.20 14 r.	xx 63-200 Jarocin	– nie wyrażam zgody na wykonanie drogi 3KDL przebiegającej przez teren działki nr 898, gdyż przyczyni się to do dużego ubytku ziemi i spadku jej wartości, a także spowoduje zmniejszenie powierzchni zabudowy, ponieważ odległość od drogi publicznej klasy lokalnej ma wynosić 6 m, odległość od działki nr 32 – 4 m, a od rowów melioracyjnych – 3 m. Budowa drogi przyczyni się do uciążliwości związanych z hałasem, emisją spalin, zaśmiecanie	działka nr 898	6KDL (na 1. wyłożeniu - 3KDL) - §29	TAK w części dotyczącej zmian y przebiegu drogi	NIE w części dotyczącej całkowitej likwidacji drogi 3KDL			Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej przeprowadzenia drogi przez działkę nr ewid. 898. Został opracowany projekt przebiegu tej drogi, dlatego w miejscowym planie dla ETAPU II przebieg drogi ustalono jak w projekcie. - w odniesieniu do wariantu nr 1: brak miejsca na działce nr 29/2 i brak możliwości poprowadzenia drogi 6KDL w całości tylko po tej działce; - w odniesieniu do wariantu nr 2: ze względu na brak zgody Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i

			m przez parkujących ; Proponowane rozwiązanie przebiegu drogi 3KDL: 1) przez działkę nr 899, wzdłuż linii elektroenergetycznej + włączenie do ronda przy stacji Orlen, przez działki nr 29/4, 29/2, 896; 2) wybudowanie nitki zjazdowej z ul. Powstańców Wlkp.						Autostrad, która jest zarządcą ul. Powstańców Wielkopolskich, nie jest możliwe wyznaczenie nowego skrzyżowania na ul. Powstańców Wielkopolskich. Biorąc pod uwagę intensywny rozwój zabudowy na obszarze objętym planem, konieczne jest wyznaczenie drogi 6KDL. Droga 6KDL została tak poprowadzona, by w większości zając teren, który nie jest możliwy do zainwestowania, a jednocześnie by umożliwić jakiegokolwiek zagospodarowanie działki nr 899, a nie przecinać jej przez środek, zostawiając pasy terenu, na których trudno byłoby wydzielić działkę budowlaną. Uwaga uwzględniona częściowo, poprzez: zmniejszenie
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

										szerokości drogi 6KDL (na 1. Wyłożeniu - 3KDL) z 15 m na 12 m. Ponadto linię zabudowy wyznaczono w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi 6KDL, a nie jak było 8 m.
6	.		Nie wyrażam zgody na zmianę przeznaczenia działki nr 898 i wnoszę o pozostanie przy obecnym przeznaczeniu, tj. UP/MN/U.	działka nr 898	3U/P - § 27 6KDL - § 29	TAK w części dotyczącej realizacji lokalu mieszkalnego z związaną z prowadzoną działalnością na terenie U	NIE w części dotyczącej wprowadzenia funkcji U/P/MN	-	NIE	Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej ustalenia funkcji UPMN/U. W obowiązującym mpzp teren działki nr 898 jest przeznaczony pod funkcję U/P(2) i w niewielkim fragmencie funkcję KDL(3). Ze względu na orzecznictwo sądowo-administracyjne, nie ma możliwości ustalenia przeznaczenia działki jako UPMN/U. Funkcja mieszkaniowa może być tylko jako „mieszkanie towarzyszące działalności”. Uwaga uwzględniona częściowo, poprzez wprowadzeniu

										e funkcji aktywizacji gospodarczej U/P z możliwością realizacji lokalu mieszkalnego
II wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 31 marca 2021 r. do 22 kwietnia 2021 r., uwagi do projektu planu można było składać do dnia 7 maja 2021 r.										
7	22.0 4.20 21 r.	XX 63-200 Jarocin	Proszę o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego o 5MN na teren zabudowy wielorodzinnej zgodnie z zapisami terenu 4MW/U oraz proszę o uwzględnienie zabudowy 6 kondygnacyjnej naziemnej.	926, 927	5MN - § 18 4MW/ U - § 20	-	NIE	-	NIE	Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowana funkcja jest niezgodna ze kierunkiem zagospodarowania wyznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jarocin. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2021 r. poz. 741 ze zm.) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy

										Jarocin. Zasięg przestrzenny terenu zabudowy mieszkańow ej jednorodzin ej, oznaczony symbolem 5MN w planie, jest zgodny z terenem wyznaczony m w studium symbolem MN/U – tereny z przewagą zabudowy mieszkańow ej jednorodzin ej i usługowej. Ww. studium jest podstawowy m dokumentem określającym ogólną politykę przestrzenną gminy. Uwzględnien ie niniejszej uwagi skutkowałob y ponownym wstrzymanie m dalszego procedowani a etapu II niniejszego projektu, do czasu wniesienia zmian do studium uwarunkowa ń i kierunków zagospodaro wania przestrzenne
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

										go miasta i gminy Jarocin. Informacyjnie należy wskazać, iż działka o nr ewid. 926 w projekcie planu przeznaczona jest w dominującej części pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 4MW/U oraz w mniejszej części pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 5MN. Działka o nr ewid. 927 jest w całości przeznaczona pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 5MN.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Jarocinie

Karolina Wielińska-Kuś

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVI/510/2021
Rady Miejskiej w Jarocinie
z dnia 15 grudnia 2021 r.

**do uchwały Nr LVI/510/2021 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 15 grudnia 2021 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego wzdłuż ul.
Powstańców Wielkopolskich pomiędzy ul. Wrocławską i Wojska Polskiego w mieście Jarocinie – II ETAP**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
wzdłuż ul. Powstańców Wielkopolskich pomiędzy ul. Wrocławską i Wojska Polskiego w mieście Jarocinie –
II ETAP

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Jarocinie rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) zadania własne gminy.

2. Wykaz terenów funkcjonalnych, na których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp.	Symbole terenów funkcjonalnych	Zapise w planie miejscowym przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1.	KDL (1-6)	Tereny dróg publicznych klasy lokalnej: drogi KDL (1-4) są urządzone, droga 5KDL jest częściowo urządzona, droga 6KDL – nieurządzona
2.	KDD (1-5)	Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej: drogi KDD (2-5) są urządzone, droga 1KDD – częściowo urządzona,
3.	KDX (1-2)	Tereny ciągów pieszo-rowerowych: ciągi KDX (1-2) są urządzone

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w §1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym Prawem budowlanym, Prawem zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w §1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu miejscowego;
- 3) realizacja i finansowanie w zakresie infrastruktury technicznej inwestycji nie wyszczególnionych w §1, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej ujętych w przedmiotowym planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 305 ze zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa Rada Miejska p.n. „Wieloletni Plan Inwestycyjny”;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej;

3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej, p.n. „Wieloletnie programy inwestycyjne”.

§ 4. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła, realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 716 ze zm.).

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Jarocinie

Karolina Wielńska-Kuś

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVI/510/2021

Rady Miejskiej w Jarocinie

z dnia 15 grudnia 2021 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę