

UCHWAŁA NR LIX/530/2023
RADY GMINY ŚWIĘCIECHOWA
Z DNIA 15 CZERWCA 2023 R.

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Integralną część przedmiotowej uchwały stanowią:

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

Dział I

Ustalenia ogólne

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

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,

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

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

§ 6. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granica terenu objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi.

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

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

Dział II

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1

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

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

1. Teren pod zabudowę usługową, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

- oznaczony na rysunku planu symbolem **1.Up.**
 - 2. Tereny pod zabudowę usługową - oznaczone na rysunku planu symbolami **2.U i 4.U.**
 - 3. Teren pod usługi sportu, rekreacji i turystyki - oznaczony na rysunku planu symbolem **3.Us.**
 - 4. Teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - oznaczony na rysunku planu symbolem **14.MW.**
 - 5. Tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową - oznaczone na rysunku planu symbolami: **5.MnU; 7.MnU; 8.MnU; 9.MnU; 10.MnU; 11.MnU; 12.MnU; 13.MnU.**
 - 6. Teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - oznaczony na rysunku planu symbolem **6.MN.**
 - 7. Tereny dróg zbiorczych - oznaczone na rysunku planu symbolami **15.KDZ i 16.KDZ.**
 - 8. Tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolami: **17.KDW; 18.KDW; 19.KDW.**
 - 9. Tereny ciągów pieszo - jezdnych - oznaczone na rysunku planu symbolami: **20.KDX; 21.KDX.**
 - 10. Tereny wód powierzchniowych - oznaczone na rysunku planu symbolami: **22.WS; 23.WS; 24.WS; 25.WS.**
 - 11. Teren zieleni urządzonej - oznaczony na rysunku planu symbolem **26.ZP.**
 - 12. Teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka - oznaczony na rysunku planu symbolem **27.E.**
- § 9. Linie, rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone są na rysunku planu linią ciągłą.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) nową zabudowę należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, równolegle lub prostopadłe do tych linii,
- 2) dopuszcza się możliwość sytuowania budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działek z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 3) budynki mieszkalne, usługowe, produkcyjne, składowe, gospodarcze, garażowe oraz wiaty projektować z zachowaniem parametrów określonych w §15, a dla budynków istniejących dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę z zachowaniem istniejącej formy i linii zabudowy,
- 4) w granicach poszczególnych działek wyznacza się ilość miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, określoną w § 15.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

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

Rozdział 3a

§ 12. Zasady kształtowania krajobrazu

1. Zakazuje się lokalizacji:

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

2. Dopuszcza się:

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

Rozdział 4

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

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

2. Dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków:

a) kapliczka z XIX/XX wieku przy ulicy Skrzydlatej,

b) szkoła murowana z XIX/XX wieku przy ulicy Lotniczej nr 2,

obowiązują następujące ustalenia: zachowanie oryginalnej bryły budynku; kształtu i pokrycia dachowego; artykulacji i detali architektonicznych elewacji frontowej; rozmiaru, rozmieszczenia i podziałów stolarki okiennej. Należy stosować tradycyjne materiały budowlane oraz kolorystykę nawiązującą do historycznej.

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

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

Rozdział 6

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

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

1) zasady kształtowania zabudowy:

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

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1000,0 m²,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 60 %,
- c) maksymalna powierzchnia budynku garażowego – 200,0 m²,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy – minimalna - 0,15; maksymalna - 2,0,

3) maksymalna wysokość zabudowy obiektami kubaturowymi – do 12,0 m,

4) minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

- a) minimum 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m² powierzchni usługowej lub na trzech zatrudnionych,

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

2. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **2.U** - ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się zabudowę towarzyszącą – budynki garażowe, wiaty, obiekty małej architektury, ciągi piesze, parkingi,
 - b) dopuszcza się lokalizację placów zabaw,
 - c) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
 - d) ustala się dostępność komunikacyjną dla:
 - terenów zainwestowanych - z istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 12 leżącej poza obszarem objętym planem oraz z drogi wewnętrznej - jednostka 19.KDW,
 - terenów niezainwestowanych z drogi wewnętrznej - jednostka 19.KDW,
 - e) ustala się wprowadzenie różnych form zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2 litera d,
 - f) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800,0 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50 %,
 - c) maksymalna powierzchnia budynku garażowego – 150,0 m²,
 - d) minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego - 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny - 0,15; maksymalny - 1,20,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 9,0 m,
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- a) dla samochodów osobowych - 1 stanowisko postojowe - na każde 50 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej,
 - b) w przedmiocie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy - 6,0 m od frontowych granic jednostki – nie dotyczy okapów, schodów zewnętrznych, słupów przyschodowych i balkonów,
- 6) gabaryty obiektów:
- a) budynki usługowe:
 - do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - dopuszcza się kondygnację podziemną z uwzględnieniem warunków gruntowo - wodnych,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 9,0 m, do kalenicy dachu – do 9,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 50,0 m,
 - dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12° oraz dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 12° do 35°,

- w przypadku dachów stromych - kalenica główna prostopadła lub równoległa do linii zabudowy z tolerancją $\pm 10^\circ$,
 - b) budynki garażowe:
 - jednokondygnacyjne,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 4,0 m, do kalenicy dachu – do 6,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 10,0 m,
 - dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12° oraz dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 12° do 35° ,
 - w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią, dopuszcza się dach płaski lub dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 15° do 35° ,
 - kąt nachylenia dachu budynku równy kątowi nachylenia dachu budynku usługowego zlokalizowanego na działce,
 - c) wiaty ogrodowe:
 - jednokondygnacyjne,
 - wysokość wiat od poziomu terenu do kalenicy dachu – do 5,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych - do 10,0 m,
 - dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12° oraz dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 12° do 35° ,
 - d) obiekty małej architektury:
 - wysokość obiektów od poziomu terenu – maksymalnie do 5,0 m,
 - dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych,
 - e) placów zabaw, siłowni zewnętrznej:
 - wysokość obiektów od poziomu terenu – maksymalnie do 5,0 m,
 - dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych,
 - 7) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się gabarytów.
- 3. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem 3.Us - ustala się przeznaczenie terenu pod usługi sportu, rekreacji i turystyki:**
- 1) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się zabudowę towarzyszącą – wiaty, obiekty małej architektury,
 - b) dopuszcza się lokalizację boisk sportowych, placów zabaw i siłowni zewnętrznej,
 - c) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
 - d) ustala się dostępność komunikacyjną terenu - z drogi wewnętrznej powiązanej z zewnętrznym układem komunikacyjnym - jednostka 19.KDW,

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

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

1) zasady kształtowania zabudowy:

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

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu – działek budowlanych:

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

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

4) minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

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

6) Linie zabudowy – nie dotyczy okapów, schodów zewnętrznych, słupów przyschodowych i balkonów:

- nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z drogą zbiorczą jednostka 15.KDZ,
- nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z drogą położoną poza granicami planu,
- nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z drogą zbiorczą - jednostka 16.KDZ,

7) Gabaryty obiektów:

a) budynki usługowe:

- do trzech kondygnacji,
- wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 9,0 m, do kalenicy dachu – do 9,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 25,0 m,
- dachy strome symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie,
- w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 25° do 45° lub dach płaski a w przypadku dachu stromego - kąt nachylenia połaci dachu budynku, równy kątowi nachylenia połaci dachu budynku mieszkalnego lub usługowego na działce,
- usytuowanie budynków prostopadłe lub równoległe do nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) budynki garażowe i gospodarcze:

- jednokondygnacyjne,
- wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 4,0 m, do kalenicy dachu – do 7,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 7,0 m,
- dachy strome symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie,
- w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 25° do 45° lub dach płaski a w przypadku dachu stromego - kąt nachylenia połaci dachu budynku, równy kątowi nachylenia połaci dachu budynku usługowego na działce,

- usytuowanie budynków prostopadłe lub równoległe do nieprzekraczalnych linii zabudowy.
- 8) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa się gabarytów.

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

1) zasady kształtowania zabudowy:

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

2) wskaźniki zagospodarowania terenu – działek budowlanych:

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

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

4) minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

- a) minimum 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie, w tym garaż,

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

5. Dla terenów oznaczonych symbolami: **5.MnU; 7.MnU; 8.MnU; 9.MnU; 10.MnU; 11.MnU; 12.MnU; 13.MnU**; ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową.

1) Zasady kształtowania zabudowy:

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

- h) ustala się dla jednostki 7.MnU zachowanie pasa technicznego terenu wolnego od zabudowy i zadrzewienia o szerokości 6,0 m wzdłuż sieci kanalizacyjnej \varnothing 200 mm, (po 3,0 m z każdej strony, licząc od skrajnej krawędzi przewodu),
- i) ustala się dla jednostki 11.MnU zachowanie pasa technicznego terenu wolnego od zabudowy i zadrzewienia o szerokości 17,0 m wzdłuż magistrali wodociągowej \varnothing 800 mm, (po 8,5 m z każdej strony, licząc od skrajnej krawędzi przewodu),
- j) ustala się dla jednostki 11.MnU obowiązek każdorazowego uzgadniania z zarządcą infrastruktury - wykonywania robót ziemnych w odległości od 4,0 m do 20,0 m od południowo - wschodniej granicy planu, będącą jednocześnie granicą obszaru kolejowego.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu – działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia działki – 800,0 m²,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50 %,
- c) maksymalna powierzchnia budynku garażowego – 50,0 m²,
- d) budynku gospodarczego – 50,0 m²,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego - 20 % powierzchni działki budowlanej,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny - 0,02; maksymalny - 1,00.

3) Maksymalna wysokość zabudowy – do 12,0 m.

4) Minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

- a) minimum 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie, w tym garaż,
- b) minimum 1 miejsce postojowe na każde 50,0 m² powierzchni usługowej,
- c) w przedmiocie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową –
– zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) Linie zabudowy dla poszczególnych jednostek – nie dotyczy okapów, schodów zewnętrznych, słupów przyschodowych i balkonów:

a) dla jednostki 5.MnU

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

b) dla jednostki 7.MnU

- nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z drogą wewnętrzną – jednostka 19.KDW,

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

c) dla jednostki 8. MnU

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

d) dla jednostki 9. MnU

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

e) dla jednostki 10. MnU

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

f) dla jednostki 11. MnU

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

g) dla jednostki 12. MnU:

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

wewnętrzną – jednostka 17.KDW,

h) dla jednostki 13.MnU:

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

6) Gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne wolnostojące z możliwością prowadzenia usług nieuciążliwych:

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

b) budynki usługowe:

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

c) budynki garażowe i gospodarcze:

- jednokondygnacyjne,
- wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 4,0 m, do kalenicy dachu – do 7,0 m,

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

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

1) Zasady kształtowania zabudowy:

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

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu – działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia działki – 350,0 m²,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30 %,
- c) maksymalna powierzchnia: budynku garażowego – 50,0 m² , budynku gospodarczego – 50,0 m²,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego - 60 % powierzchni działki budowlanej,

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Dla terenu objętego planem, oznaczonego symbolem **26.ZP**; ustala się przeznaczenie na teren zieleni urządzonej. Ustala się zachowanie pasa technicznego terenu wolnego od zabudowy i zadrzewienia o szerokości 17,0 m wzdłuż magistrali wodociągowej \varnothing 800 mm, (po 8,5 m z każdej strony, licząc od skrajnej krawędzi przewodu). Lokalizacja drzew i krzewów powinna być zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu kolejowego. Wykonywanie robót ziemnych w odległości do 4,0 m od południowo - wschodniej granicy planu, będącej jednocześnie granicą obszaru kolejowego jest niedozwolone,

a od 4,0 m do 20,0 m powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej.

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

Rozdział 7

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

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

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

3. Sposób zabudowy i zagospodarowania terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie linii kolejowej nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego oraz zakłócać eksploatacji i działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

Rozdział 8

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

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

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

Rozdział 9

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

§ 18. 1. Szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się ciągłość istniejących urządzeń wodnych i systemów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy,
- 2) ustala się zapewnienie dostępu do urządzeń wodnych i systemów melioracyjnych, pozwalającego na wykonanie robót związanych z ich utrzymaniem.

2. W zakresie ograniczeń w użytkowaniu terenu w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) wysokości budynków i obiektów, określone dla poszczególnych jednostek w § 15, wynikają z ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych, dotyczących otoczenia lotniska Strzyżewice k/Leszna,
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i słupów telefonii komórkowej w sąsiedztwie drogi krajowej nr 12 w odległości mniejszej niż 1,5 krotności ich całkowitej wysokości,
- 3) ograniczenie wysokości wszystkich urządzeń umieszczonych na obiektach budowlanych, w tym także inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, określone dla poszczególnych jednostek w § 15, a w przypadku dróg – ich skrajnie - wynikają z przepisów odrębnych i parametrów normatywnych,

4) obszar objęty planem znajduje się w strefie gdzie zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,

5) wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych

- napowietrznych linii SN – 15 kV (20 kV), w poziomie nie mniejsze niż 14,0 m (7,0 m po każdej ze stron od osi linii),

- napowietrznych linii nn - 0,4 kV w poziomie nie mniejsze niż 7,0 m (3,5 m po każdej ze stron od osi linii),

- kablowych SN i nn 0,4 kV – 0,5 m w poziomie nie mniejsze niż (0,25 m po każdej ze stron od osi linii).

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

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

6) wyznacza się pasy techniczne terenu wolnego od zabudowy i zadrzewienia o szerokości 6,0 m wzdłuż sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 200 mm (po 3,0 m z każdej strony sieci, licząc od skrajnej krawędzi przewodu,

7) zakazuje się grodu nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 2,0 m od linii brzegu,

8) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,

9) planowane inwestycje na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, nie mogą ponadnormatywnie wpływać na środowisko oraz zdrowie ludzi,

10) zakazuje się realizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 10,0 m od granicy terenu kolejowego i mniejszej niż 20,0 m od osi skrajnego toru,

11) zakazuje się wykonywania robót ziemnych w odległości do 4,0 m od granicy terenu kolejowego oraz nakazuje się każdorazowe uzgadnianie z zarządcą infrastruktury kolejowej robót ziemnych w odległości od 4,0 m do 20,0 m od granicy terenu kolejowego,

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

Rozdział 10

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

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

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

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

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

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

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przeciwpożarowych i gospodarczych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
- 2) w przypadku zapotrzebowania przekraczającego normalne warunki pracy sieci wodociągowej, dopuszcza się zastosowanie wewnętrznych rozwiązań technicznych w celu spełnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej obiektów, takie jak zbiorniki przeciwpożarowe,
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
- 4) na etapie realizacji ustaleń planu należy wyeliminować kolizje z istniejącą infrastrukturą techniczną,

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

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 12

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

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

Dział III

Przepisy końcowe

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

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

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Święciechowa.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Machowiak