

UCHWAŁA NR XXI/191/2020
RADY GMINY ŚWIECIECHOWA
Z DNIA 23 lipca 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego w miejscowości Strzyżewice, gmina Świeciechowa
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 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) w związku z Uchwałą Rady Gminy Świeciechowa Nr XLV/353/2018 z dnia 20 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strzyżewice gmina Świeciechowa, w granicach określonych na załączniku graficznym **Rada Gminy Świeciechowa uchwala co następuje:**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strzyżewice gmina Świeciechowa, zwany dalej *planem* po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świeciechowa, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Świeciechowa z dnia 26 października 2017 roku.

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

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

- c) ciągi pieszo - jezdne - **KDX**,
 - 8) tereny wód powierzchniowych - **WS**,
 - 9) zieleń urządzoną - **ZP**.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu, załącznik graficzny nr 1.

§ 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 Świąciechowa o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Świąciechowa 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.

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 2020 r. poz. 293 – ze zmianami).

§ 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 15°,
- 10) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych, większym niż 15°,
- 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,
- 5) pozostałe nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 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 każdorazowego uzgodnienia z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych budynków i budowli, o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na ich budowę,
- 8) ustala się maksymalne wysokości budynków i budowli w poszczególnych jednostkach, z uwzględnieniem sąsiedztwa lotniska sportowego, określone w § 14.

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.U/P**.
2. Teren pod zabudowę usługową - oznaczony na rysunku planu symbolem **2.U**.
3. Teren pod usługi sportu, rekreacji i turystyki - oznaczony na rysunku planu symbolem **3.Us**.
4. Tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową - oznaczone na rysunku planu symbolami: **4.MW/U; 14.MW/U**.
5. Tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową - oznaczone na rysunku planu symbolami: **5.MN/U; 7.MN/U; 8.MN/U; 9.MN/U; 10.MN/U; 11.MN/U; 12.MN/U; 13.MN/U**.

6. Teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - oznaczony na rysunku planu symbolem **6.MN**.
 7. Teren drogi zbiorczej - oznaczony na rysunku planu symbolem **15.KDZ**.
 8. Tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolami: **16.KDW; 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**.
- § 9. Linie, rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i 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 w odległości 1,5 m od granicy działek z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy,
- 3) budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i garażowe projektować z zachowaniem parametrów określonych w §14, 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 § 14.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) dokonanie nasadzeń zieleni urządzonej, w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych - do sieci kanalizacji sanitarnej,

- 4) ochronę głównego zbiornika wód podziemnych Sandr Leszno – GZWP 307,
 - 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) MN/U; MW/U – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - b) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) Us – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
 - e) w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do wartości dopuszczalnych,
 - 6) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 7) 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 4

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

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

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

§ 13. 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.

§ 14.1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1.U/P**; ustala się teren pod zabudowę usługową, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:

1) Zasady kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się zabudowę garażową,
- b) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- c) dostępność komunikacyjną z istniejącej drogi publicznej leżącej poza obszarem opracowania oraz 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 – 3000,0 m²,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50 %,
- 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 – 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) minimum 1 miejsce postojowe na każde 300 m² powierzchni produkcyjnej, składów i magazynów,

- c) w przedmiocie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) linie zabudowy – nie dotyczy okapów, schodów zewnętrznych, słupów przyschodowych i balkonów:
- nieprzekraczalna - 23,0 m od granicy jednostki 1.U/P; z drogą krajową, leżącą poza granicami opracowania,
 - nieprzekraczalna - 6,0 m od granicy jednostki 1.U/P; a drogą – jednostka 19.KDW ,
- 6) gabaryty obiektów:
- a) budynki produkcyjne
- do dwóch kondygnacji:
 - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu lub attyki – do 9,0 m, do kalenicy dachu – do 9,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - 50,0 m,
 - dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 15° do 35°,
 - kalenica główna prostopadła lub równoległa do nieprzekraczalnych linii zabudowy
- b) składy i magazyny:
- jednokondygnacyjne,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu lub attyki – do 9,0 m, do kalenicy dachu – do 9,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - 50,0 m,
 - dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 15° do 35°,
 - kalenica główna prostopadła lub równoległa do nieprzekraczalnych linii zabudowy
- c) budynki garażowe:
- jednokondygnacyjne,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 6,0 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 15° 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 teren 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 terenu:
 - dla jednostki 2.U z drogi publicznej leżącej poza granicami niniejszego planu oraz z drogi wewnętrznej - jednostka 19.KDW,
- e) ustala się wprowadzenie różnych form zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2 litera e,
- 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) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50 %,
- d) maksymalna powierzchnia budynku garażowego – 150,0 m²,
- e) minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego - 30 % powierzchni działki budowlanej,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny - 0,015; 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 jednostek – nie dotyczy okapów, schodów zewnętrznych, słupów przyschodowych i balkonów,

6) gabaryty obiektów:

- a) budynki usługowe:
 - 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 9,0 m, do kalenicy dachu – do 9,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 110,0 m,
 - dachy płaskie o nachyleniu połaci do 15° oraz dwu lub wielospadowe o kącie

- nachylenia połaci od 15° 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 15° oraz dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 15° 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 15° oraz dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 15° do 35° ,
 - d) obiekty małej architektury:
 - wysokość obiektów od poziomu terenu – maksymalnie do 3,0 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 teren 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 d),
 - 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) minimalna szerokość frontu działki – 50,0 m,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40 %,
 - d) minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego - 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny - 0,015; maksymalny - 0,50,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 15,0 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 15° oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° 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.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami: **4.MW/U**; **14.MW/U**; ustala się jako przeznaczenie podstawowe - tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną 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 4.MW/U z drogi publicznej leżącej poza granicami niniejszego planu oraz z drogi wewnętrznej - jednostka 16.KDW oraz z drogi zbiorczej 15.KDZ
 - dla jednostki 14.MW/U z drogi zbiorczej - jednostka 15.KDZ,
- f) ustala się wprowadzenie różnych form zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2 litera e,
- 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 – 500,0 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30 %,
- d) maksymalna powierzchnia budynku garażowego – 50,0 m², budynku gospodarczego – 50,0 m²,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego - 50 % powierzchni działki budowlanej,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny - 0,015; 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) 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 4.MW/U
 - 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 wewnętrzną - jednostka 16.KDW,
 - b) dla jednostki 14.MW/U
 - nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z drogą zbiorczą - jednostka 15.KDZ,
- 6) Gabaryty obiektów:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne z możliwością prowadzenia usług nieuciążliwych:
 - 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 10,0 m, do kalenicy dachu – do 15,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 24,0 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:
 - jednokondygnacyjne,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 5,0 m, do kalenicy dachu – do 9,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - 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 lub usługowego 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,
- 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 lub usługowego 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.

5. Dla terenów oznaczonych symbolami: 5.MN/U; 7. MN/U; 8. MN/U; 9. MN/U;

10. MN/U; 11. MN/U; 12. MN/U; 13. MN/U; 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.MN/U - z drogi zbiorczej - jednostka 15.KDZ,
 - dla jednostki 7.MN/U 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.MN/U z drogi zbiorczej - jednostka 15.KDZ oraz z ciągu pieszo – jezdnej jednostka 21.KDX,
 - dla jednostki 9.MN/U z drogi zbiorczej - jednostka 15.KDZ oraz z ciągu pieszo – jezdnej jednostka 21.KDX,
 - dla jednostki 10.MN/U z drogi zbiorczej - jednostka 15.KDZ, z drogi wewnętrznej jednostka 17.KDW oraz z drogi wewnętrznej jednostka 18.KDW,
 - dla jednostki 11.MN/U z drogi wewnętrznej – jednostka 17.KDW i z drogi wewnętrznej jednostka 18.KDW, od strony północnej, południowej i wschodniej,
 - dla jednostki 12.MN/U z drogi zbiorczej - jednostka 15.KDZ, z drogi wewnętrznej jednostka 16.KDW oraz z drogi wewnętrznej jednostka 18.KDW,
 - dla jednostki 13. MN/U z drogi publicznej leżącej poza granicami planu, z drogi zbiorczej jednostka 15.KDZ poprzez jednostkę 24.WS oraz z ciągu pieszo – jezdnej jednostka 21.KDX,
- f) ustala się wprowadzenie różnych form zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2 lit. f,
- 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.MN/U 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.MN/U 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).

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu – działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia działki – 500,0 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30 %,
- d) maksymalna powierzchnia budynku garażowego – 50,0 m²,
- e) budynku gospodarczego – 50,0 m²,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego - 60 % powierzchni działki budowlanej,
- g) 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:

- 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.MN/U

- 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. MN/U

- 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. MN/U

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

d) dla jednostki 9. MN/U

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

e) dla jednostki 10. MN/U

- 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, od strony wschodniej i południowej,
- nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z drogą
wewnętrzną – jednostka 18.KDW,

f) dla jednostki 11. MN/U

- 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
wewnętrzną – jednostka 18.KDW od strony północnej,
- nieprzekraczalne linie zabudowy - 10,0 m od granicy jednostki z drogą
wewnętrzną – jednostka 18.KDW, od wschodniej i południowej strony jednostki,

g) dla jednostki 12. MN/U:

- 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 16.KDW,
- nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od granicy jednostki z drogą
wewnętrzną – jednostka 18.KDW,

h) dla jednostki 13. MN/U:

- 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 ciągiem pieszo
jezdnym - jednostka 21.KDX,

6) Gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne wolnostojące z możliwością prowadzenia usług nieuciążliwych:

- do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - dopuszcza się kondygnację podziemną z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 10,0 m, do kalenicy dachu – do 10,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 24,0 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:

- jednokondygnacyjne,
- wysokość budynków od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – do 5,0 m, do kalenicy dachu – do 9,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - 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 lub usługowego 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,
- 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 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 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 jako przeznaczenie podstawowe - tereny 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 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 6.MN z drogi wewnętrznej jednostka 19.KDW oraz z ciągu pieszo – jezdni jednostka 20.KDX,

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu – działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia działki – 500,0 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30 %,
- d) maksymalna powierzchnia: budynku garażowego – 50,0 m², budynku gospodarczego – 50,0 m²,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego - 60 % powierzchni działki budowlanej,
- f) 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:

- 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 - 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 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 10,0 m, do kalenicy dachu – do 10,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 24,0 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 dachu budynku mieszkalnego lub usługowego 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 terenu objętego planem oznaczonego symbolem **15.KDZ** ustala się lokalizację drogi zbiorczej, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami przepisów odrębnych, z dopuszczeniem ścieżki rowerowej.

Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej.

8. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolami **16.KDW; 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 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 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 rowu 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 projektowanych obiektów budowlanych od górnej krawędzi skarpy cieku oraz zachowanie odległości min. 2,0 m ogrodzenia nieruchomości od górnej krawędzi cieku.

11. Dla terenów objętych planem, oznaczonych symbolem **26.ZP**; ustala się przeznaczenie na tereny 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).

- 12.** Dla istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, parametry, minimalne powierzchnie działek, szerokości frontów 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.

§ 15.1. 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.

Rozdział 8

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

§ 16. 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 § 14, 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.

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

§ 17. 1. Szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się ciągłość istniejących urządzeń wodnych i systemów melioracyjnych, z dopuszczeniem 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 § 14, wynikają z ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych, dotyczących otoczenia lotniska Strzyżewice k/Leszna.
- 2) ograniczenie wysokości wszystkich urządzeń umieszczonych na obiektach budowlanych, w tym także inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, określone dla poszczególnych jednostek w § 14, a w przypadku dróg – ich skrajnie - wynikają z przepisów odrębnych i parametrów normatywnych.
- 3) obszar objęty planem znajduje się w strefie gdzie zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruch statków powietrznych,
- 4) wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych, w poziomie nie mniejsze niż:
 - dla linii SN – 15 kV (20 kV) – 12,0 m (6,0 m po każdej ze stron od środka linii)
 - dla linii nn 0,4 kV – 4 m (2,0 m po każdej ze stron od środka 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.

- 5) 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,
- 6) zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej 1,5 m od linii brzegu.

Rozdział 10

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

§ 18.1. Dostępność komunikacyjną terenu objętego planem ustala się z drogi krajowej położonej poza terenem objętym planem poprzez drogę zbiorczą oraz drogi wewnętrzne i ciągi pieszo – jezdne.

Miejsca parkingowe i garażowe związane z planowaną zabudową należy realizować w ilościach określonych w § 14.

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) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
- 3) na etapie realizacji ustaleń planu należy wyeliminować kolizje z istniejącą infrastrukturą techniczną,
- 4) 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
 - c) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacyjnej lub zagospodarowanie ich na własnej działce, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz – poprzez indywidualny system zaopatrzenia w gaz z istniejącej sieci gazowej,
- 8) 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.
- 9) w zakresie telekomunikacji ustala się możliwość budowy oraz rozbudowy istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
- 10) 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.

§ 19. 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.

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

Dział III

Przepisy końcowe

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

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

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Święciechowa.

§ 23. 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