



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 30 czerwca 2015 r.

Poz. 4034

UCHWAŁA NR VIII/48/2015 RADY GMINY ŚWIĘCIECHOWA

z dnia 18 czerwca 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Święciechowa oznaczonego na załączniku graficznym granicami opracowania planu.

Na podstawie - art. 18 ust. 2 pkt 5 art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594, ze zmianami),

- art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199),

- uchwały Nr XIV/113/2012 z dnia 27 kwietnia 2012 r. Rady Gminy Święciechowa w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Święciechowa, oznaczonego na załączniku graficznym granicami opracowania planu.

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Święciechowa w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały w skali 1:1000, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Święciechowa, zatwierdzonego uchwałą Nr VII/58/99 Rady Gminy Święciechowa z dnia 30 sierpnia 1999 roku, zmienionego uchwałą Nr VII/49/2007 Rady Gminy Święciechowa z dnia 5 czerwca 2007 roku, uchwałą Nr XXVII/192/2009 Rady Gminy Święciechowa z dnia 27 listopada 2009 roku, uchwałą Nr V/38/2011 Rady Gminy Święciechowa z dnia 31 marca 2011 roku i uchwałą Nr XXXIII/267/2014 Rady Gminy Święciechowa z dnia 29 kwietnia 2014 roku.

§ 2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wprowadzenie dla obszaru objętego planem przeznaczenia terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Ponadto wprowadza się przeznaczenie uzupełniające, takie jak: komunikacja, infrastruktura techniczna oraz obiekty obsługi związanej z przeznaczeniem podstawowym.

§ 3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załączniki graficzny nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami),

§ 5. 1. Ilekroć w dalszej części uchwały mowa jest o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenie 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 określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, 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 budynków od linii rozgraniczających tereny – nie dotyczy elementów budynku takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy, podesty, schody zewnętrzne i okapy, które mogą przekroczyć tę linię o 1,8 m oraz nie dotyczy infrastruktury technicznej,
- 8) gabarytach budynków - należy przez to rozumieć długości, szerokości i wysokości budynków i obiektów dopuszczonych do lokalizacji w danej jednostce,
- 9) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia większym niż 12°, co najmniej dwuspadowy z symetrycznym kątem spadku połaci dachowych,
- 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia mniejszym lub równym 12°,
- 11) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej budynków lub obiektów, oznaczającej sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków i obiektów na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej lub terenu,
- 12) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, zbiorniki wodne i stawy,
- 13) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez obiekt, budowlę lub budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej lub terenu,
- 14) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów, budowli i budynków, usytuowanych na działce budowlanej,
- 15) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych – poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- 16) działalności nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 17) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i obiekty infrastruktury (elektroenergetyka, gazownictwo, wodociągi, kanalizacja, telekomunikacja, gospodarowanie odpadami, ciepłownictwo itp.),
- 18) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno – przestrzenne,

2. Przeznaczenie terenu oznaczono na załączniku graficznym - kolorem i symbolem literowym wyjaśnionym w legendzie na rysunku planu.

§ 6. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granica obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole graficzne i literowe przypisane danym terenom, służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały.

3. Pozostałe nie wymienione w ust. 2 elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź stanowią propozycje bardziej szczegółowych rozwiązań, które nie są ustaleniami planu – linie rozgraniczające tereny w ramach poszczególnego przeznaczenia – orientacyjne.

§ 7. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się możliwość łączenia działek geodezyjnych,
- 2) dopuszcza się możliwość dokonywania 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) uciążliwość zagospodarowania poszczególnych terenów nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- 5) w związku z ustaleniami zawartymi w § 17 w punkcie 5 – projektowane obiekty budowlane i konstrukcje nie przekroczą wysokości 50 m nad poziom terenu.

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zabudowy związanej z obsługą w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich - oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.MN/U/RU; 2.MN/U/RU; 3.MN/U/RU,**
- 2) tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy związanej z obsługą w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich - oznaczone na rysunku planu symbolami: **4.U/RU; 5.U/RU,**
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
- oznaczone na rysunku planu symbolami: **6.MN/U; 7.MN/U,**
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolami: **8.P/S; 9.P/S; 10.P/S; 11.P/S; 12.P/S; 13.P/S; 14.P/S; 15.P/S; 16.P/S,**
- 5) tereny obiektów usługowo-produkcyjnych - oznaczone na rysunku planu symbolami: **17.U/P; 18.U/P; 19.U/P,**
- 6) tereny zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolami: **20.ZP; 21.ZP; 22.ZP; 23.ZP; 24.ZP,**
- 7) tereny wód powierzchniowych - oznaczone na rysunku planu symbolami: **25.WS; 26.WS; 27.WS; 28.WS; 29.WS,**
- 8) tereny dróg lokalnych - oznaczone na rysunku planu symbolami: **30.KDL; 31.KDL; 32.KDL,**
- 9) tereny dróg dojazdowych - oznaczone na rysunku planu symbolami: **33.KDD; 34.KDD; 35.KDD,**
- 10) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolami: **36.KDW; 37.KDW; 38.KDW,**
- 11) teren drogi ekspresowej wraz z terenami przeznaczonymi pod węzły drogowe, drogi lokalne, drogi serwisowe, ścieżki rowerowe, a także niezbędną infrastrukturę techniczną - oznaczony na rysunku planu symbolem **39.KDS,**

12) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja - oznaczone na rysunku planu symbolem: **40.K.**

§ 9. Linie wewnętrznego podziału, rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oznaczono na rysunku planu linią ciągłą jako określone.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

- 1) projektowaną zabudowę w jednostkach oznaczonych symbolami: **MN/U/RU; U/RU;MN/U; P/S; U/P** należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 2) projektowane budynki i obiekty projektować z zachowaniem parametrów określonych w §14,
- 3) w granicach poszczególnych działek wyznacza się ilość miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, określoną w § 14,
- 4) dla terenów oznaczonych w planie symbolem **WS** ustala się przeznaczenie na tereny urządzeń wodnych i melioracyjnych z niezbędnym pasem serwisowym zagospodarowanym zielenią urządzoną,
- 5) w ramach terenów przeznaczonych pod drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne oznaczonych w planie symbolami **KDL; KDD; KDW** ustala się lokalizację ulic zgodnie z obowiązującymi parametrami normatywnymi,
- 6) w ramach terenu oznaczonego symbolem **KDS** ustala się lokalizację drogi ekspresowej S-5 wraz z terenami przeznaczonymi pod węzły drogowe, drogi lokalne, drogi serwisowe, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i technologiczną mającą na celu zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach objętych ochroną akustyczną,
- 7) w ramach terenu oznaczonego symbolem **K** ustala się lokalizację zlewni ścieków bytowych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 11. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ochronę istniejącej zieleni oraz zagospodarowanie zielenią wolnych od utwardzenia fragmentów terenów w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, w tym energia elektryczna, gaz, olej opałowy, energia słoneczna, ciepło ziemi oraz paliwa odnawialne z biomasy,
- 3) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie,
- 4) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami literowymi:
 - a) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) MN/U/RU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- 6) zakazuje się odprowadzenia ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, do wód lub ziemi, bez oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 12. Obszar objęty planem położony jest w całości w strefie „W” ochrony archeologicznej. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) prowadzenie archeologicznych prac dokumentacyjno – zabezpieczających przy pracach ziemnych związanych z zabudową lub zagospodarowaniem terenów,

- 2) ochronę konserwatorską historycznego zespołu budowlanego i założenia urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1210/A,
- 3) obowiązek uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na wszelkie działania w obrębie zabytkowego obszaru wpisanego do rejestru zabytków.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej ustala się tereny przestrzeni publicznej:

- 1) jednostki: 20.ZP; 21.ZP; 22.ZP; 23.ZP; 24.ZP; - tereny zieleni urządzonej,
- 2) jednostki 6MN/U i 7MN/U - dopuszcza się realizację terenów zieleni urządzonej w postaci parków i zieleńców, z możliwością wykorzystania na place zabaw i tereny rekreacyjno – wypoczynkowe.

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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

§ 14. 1. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem 1.MN/U/RU; 3.MN/U/RU; ustala się:

- 1) zasady kształtowania nowej zabudowy:
 - a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem działalności usługowej nieuciążliwej,
 - b) dopuszcza się zabudowę usługową, gospodarczą i garażową,
 - c) dopuszcza się maksymalnie na działce budowlanej zlokalizowanie jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku gospodarczo-garażowego i jednego budynku usługowego,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych gospodarczych i garażowych w granicy z działkami sąsiednimi,
 - e) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
 - f) dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów poprzez drogi wewnętrzne, dojazdowe i lokalne, powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - g) dopuszcza się dostępność komunikacyjną poszczególnych działek powstałych w wyniku podziału terenu poprzez wyznaczenie dojazdów do działek o minimalnej szerokości 8,0 m przy zachowaniu odległości zabudowy nie mniejszej niż 5,0 m od frontowych granic powstałych działek,
 - h) ustala się zasadę wprowadzenia różnych form zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2) litera e),
 - i) dopuszcza się lokalizację terenów zieleni urządzonej w postaci parków i zieleńców stanowiących obszary przestrzeni publicznej - place zabaw, tereny rekreacyjne i wypoczynkowe,
 - j) 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 budowlanej – 500,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 22,0 m,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,01,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,40,

- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- f) intensywność zabudowy – minimalna - 0,01; maksymalna - 1,5,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 12,0 m,
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
- a) na każdy budynek jednorodzinny - 2 stanowiska postojowe w tym garaż oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu usługowego,
- b) w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 25,0 m² powierzchni usługowej zlokalizowanej w budynkach usługowych,
- c) w zabudowie wielofunkcyjnej należy zsumować ilości miejsc do parkowania określonych w punkcie 4) litera a) i w punkcie 4) litera b),
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) dla jednostki 1.MN/U/RU:
- 15,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka - 30.KDL,
 - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka - 36.KDW,
 - 6,0 m od granicy jednostki z rowem - jednostka - 25.WS,
- b) dla jednostki 3.MN/U/RU:
- 8,0 m od granic jednostki z drogą - jednostka - 31.KDL,
 - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka - 33.KDD,
 - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka - 34.KDD,
 - 10,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka - 39.KDS,
- 6) gabaryty obiektów:
- a) budynków mieszkalnych
- do trzech kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 6,0 m, do kalenicy dachu – do 12,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 14,0 m,
 - maksymalna długość budynków – do 18,0 m,
 - dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 30° do 45°,
 - kalenica główna – prostopadła lub równoległa do frontowej granicy wydzielonej działki budowlanej,
- b) budynków garażowych i gospodarczych:
- jednokondygnacyjne,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 3,5 m, do kalenicy dachu – do 6,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 8,0 m,
 - maksymalna długość budynków – do 10,0 m,
 - dachy strome symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 30° do 45° - równy kątowi nachylenia dachu budynku mieszkalnego na działce,
 - kalenica główna – prostopadła lub równoległa do frontowej granicy wydzielonej działki budowlanej,
 - w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 45°,

- dopuszcza się dachy płaskie,
- c) budynków usługowych i budynków handlowych związanych z obsługą gospodarstw rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz leśnych i rybackich
 - jednokondygnacyjne,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 4,5 m, do kalenicy dachu – do 7,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 12,0 m,
 - maksymalna długość budynków – do 12,0 m,
 - dachy strome symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 30° do 45°, równy kątowi nachylenia dachu budynku mieszkalnego na działce,
 - kalenica główna – prostopadła lub równoległa do frontowej granicy wydzielonej działki budowlanej,
 - w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
- 7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których obowiązują nieprzekraczalne wysokości:
 - dla jednostki 1.MN/U/RU – wysokość od poziomu terenu - do 45,0 m, (dla elementów słabo widocznych - do 35,0 m),
 - dla jednostki 3.MN/U/RU – wysokość od poziomu terenu - do 38,0 m (dla elementów słabo widocznych - do 28,0 m),
- 2. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **2.MN/U/RU**; ustala się:
 - 1) zasady kształtowania nowej zabudowy:
 - a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem działalności usługowej nieuciążliwej,
 - b) dopuszcza się zabudowę usługową, gospodarczą i garażową,
 - c) dopuszcza się maksymalnie na działce budowlanej lub nieruchomości gruntowej zlokalizowanie jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku gospodarczo-garażowego i jednego budynku usługowego,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych gospodarczych i garażowych w granicy z działkami sąsiednimi,
 - e) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę w zakresie niezbędnym dla prawidłowego funkcjonowania istniejących obiektów i umożliwienie rozszerzenia prowadzonej działalności w ramach istniejącej funkcji bez negatywnego oddziaływania na środowisko,
 - f) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
 - g) dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów poprzez drogi – wewnętrzne, dojazdowe i lokalne, powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - h) dopuszcza się dostępność komunikacyjną poszczególnych działek powstałych w wyniku podziału terenu poprzez wyznaczenie dojazdów do działek o minimalnej szerokości 8,0 m przy zachowaniu odległości zabudowy nie mniejszej niż 5,0 m od frontowych granic powstałych działek,
 - i) ustala się zasadę wprowadzenia różnych form zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2) litera e),
 - j) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których nie określa wskaźników powierzchni zabudowy,
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 22,0 m,

- c) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,01,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,40,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
 - f) intensywność zabudowy – minimalna - 0,01; maksymalna - 2,0,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 12,0 m,
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
- a) na każdy budynek jednorodzinny - 2 stanowiska postojowe w tym garaż oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu usługowego,
 - b) w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 45,0 m² powierzchni usługowej i magazynowej
 - c) w zabudowie wielofunkcyjnej należy zsumować ilości miejsc do parkowania określonych w punkcie 4) litera a) i w punkcie 4) litera b),
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla jednostki 2.MN/U/RU:
- a) 8,0 m od granic jednostki z drogą - jednostka - 31.KDL,
 - b) 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka - 33.KDD,
- 6) gabaryty obiektów:
- a) budynków mieszkalnych:
 - do trzech kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 6,0 m, do kalenicy dachu – do 12,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 14,0 m,
 - maksymalna długość budynków – do 18,0 m,
 - dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 30° do 45°,
 - kalenica główna – prostopadła lub równoległa do frontowej granicy wydzielonej działki budowlanej,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych:
 - jednokondygnacyjne,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 3,5 m, do kalenicy dachu – do 6,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 8,0 m,
 - maksymalna długość budynków – do 10,0 m,
 - dachy strome symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 30° do 45° - równym kątowi nachylenia dachu budynku mieszkalnego na działce,
 - kalenica główna – prostopadła lub równoległa do frontowej granicy wydzielonej działki budowlanej,
 - w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) budynków usługowych i budynków handlowych związanych z obsługą gospodarstw rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybackich
 - do dwóch kondygnacji,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 8,0 m, do kalenicy dachu – do 10,0 m,

- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 12,0 m,
- maksymalna długość budynków – do 12,0 m,
- dachy strome symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 30° do 45°, równym kątowi nachylenia dachu budynku mieszkalnego na działce oraz dachy płaskie,
- kalenica główna – prostopadła lub równoległa do frontowej granicy wydzielonej działki budowlanej,
- w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 45° oraz dachy płaskie,

d) istniejących obiektów wymienionych w § 14 ust. 2 pkt 1) lit. e)

- do dwóch kondygnacji,
- wysokość od poziomu terenu do gzymsu – do 11,0 m, do kalenicy dachu – do 12,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowych – do 15,0 m,
- maksymalna długość – do 75,0 m,
- dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 5° do 25°, oraz dachy płaskie,
- kalenica główna – prostopadła lub równoległa do frontowej granicy działki budowlanej,
- w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 5° do 25°,

7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których obowiązują nieprzekraczalne wysokości od poziomu terenu

- do 38,0 m (dla elementów słabo widocznych - do 28,0 m),

3. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **4.U/RU**; **5.U/RU**; ustala się:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się zabudowę usługową, gospodarczą i garażową,
- b) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych gospodarczych i garażowych również w granicy z działkami sąsiednimi,
- d) dopuszcza się maksymalnie na działce budowlanej zlokalizowanie jednego budynku gospodarczo-garażowego i jednego budynku usługowego,
- e) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- f) dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów poprzez drogi publiczne wewnętrzne, dojazdowe i lokalne, powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- g) dopuszcza się dostępność komunikacyjną poszczególnych działek powstałych w wyniku podziału terenu poprzez wyznaczenie dojazdów do działek o minimalnej szerokości 8,0 m przy zachowaniu odległości zabudowy nie mniejszej niż 5,0 m od frontowych granic powstałych działek,
- h) ustala się zasadę wprowadzenia różnych form zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2) litera e),
- i) 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 budowlanej – 800,0 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,1,

- d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,60,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- f) intensywność zabudowy – minimalna - 0,2; maksymalna - 0,95,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 12,0 m,
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 40,0 m² powierzchni usługowej, nie mniej niż 2 miejsca,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) dla jednostki 4.U/RU
- 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka - 36.KDW,
 - 10,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka - 39.KDS,
 - 16,0 m od granicy jednostki z rowem - jednostka - 26.WS,
- b) dla jednostki 5.U/RU
- 10,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka - 34.KDD,
 - 10,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka - 39.KDS,
- 6) gabaryty obiektów:
- a) budynków garażowych i gospodarczych:
- jednokondygnacyjne,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 4,5 m, do kalenicy dachu – do 7,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 10,0 m,
 - maksymalna długość budynków – do 15,0 m,
 - dachy płaskie symetryczne, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 5° do 15°,
- b) budynków usługowych i budynków handlowych związanych z obsługą gospodarstw rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybackich
- do dwóch kondygnacji,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 7,0 m, do kalenicy dachu – do 9,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków - do 20,0 m,
 - maksymalna długość budynków – do 40,0 m,
 - dachy płaskie symetryczne, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 5° do 15°,
- 7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których obowiązują nieprzekraczalne wysokości:
- dla jednostki 4U/RU – wysokość od poziomu terenu - do 45,0 m, (dla elementów słabo widocznych - do 35,0 m),
 - dla jednostki 5U/RU – wysokość od poziomu terenu - do 39,0 m (dla elementów słabo widocznych - do 29,0 m),
4. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolami: **6.MN/U**; **7.MN/U**; ustala się:
- 1) zasady kształtowania zabudowy:
- a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem działalności usługowej nieuciążliwej,

- b) dopuszcza się zabudowę usługową, gospodarczą i garażową,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych gospodarczych i garażowych w granicy z działkami sąsiednimi,
 - d) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
 - e) dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów poprzez drogi dojazdowe i lokalne, powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - f) dopuszcza się dostępność komunikacyjną poszczególnych działek powstałych w wyniku podziału terenu poprzez wyznaczenie dojazdów do działek o minimalnej szerokości 8,0 m przy zachowaniu odległości zabudowy nie mniejszej niż 5,0 m od frontowych granic powstałych działek,
 - g) ustala się wprowadzenie różnych form zieleni w obrębie poszczególnych działek,
 - h) dopuszcza się lokalizację terenów zieleni urządzonej w postaci parków i zieleńców stanowiących obszary przestrzeni publicznej - place zabaw, tereny rekreacyjne i wypoczynkowe,
 - i) 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 budowlanej – 500,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej – ustala się na poziomie 0,02,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej – ustala się na poziomie 0,40,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
 - f) intensywność zabudowy – minimalna - 0,20; maksymalna - 1,1,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 10,0 m,
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych
- a) na każdy budynek jednorodzinny - 2 stanowiska postojowe w tym garaż oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu usługowego,
 - b) w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 25,0 m² powierzchni usługowej,
 - c) w zabudowie wielofunkcyjnej należy zsumować ilości miejsc do parkowania określonych w punkcie 4 litera a) i punkcie 4 litera b),
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) dla jednostki 6.MN/U
 - 6,0 m od granicy jednostki z jednostką 34.KDD,
 - 6,0 m od granicy jednostki 6.MN/U z jednostką 37.KDW,
 - b) dla jednostki 7.MN/U,
 - 6,0 m od granicy jednostki z jednostką 37.KDW,
- 6) gabaryty obiektów:
- a) budynków mieszkalnych:
 - do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 4,0 m, do kalenicy dachu – do 9,0 m,

- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 14,0 m,
- maksymalna długość budynków – do 18,0 m,
- dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 30° do 45°,
- kalenica główna – prostopadła lub równoległa do frontowej granicy działki,

b) budynków garażowych i gospodarczych:

- jednokondygnacyjne,
- wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 3,0 m, do kalenicy dachu – do 6,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 6,0 m,
- maksymalna długość budynków – do 8,0 m,
- dachy strome symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 30° do 45°,
- w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
- kalenica główna – prostopadła lub równoległa do frontowej granicy działki,
- kąt nachylenia dachu budynku równy kątowi nachylenia dachu budynku mieszkalnego na działce,

c) budynków usługowych:

- jednokondygnacyjne,
- wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 3,5 m, do kalenicy dachu – do 6,5 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 6,0 m,
- maksymalna długość budynków – do 8,0 m,
- dachy strome symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 30° do 45°,
- w przypadku lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
- w przypadku dachu stromego - kąt nachylenia dachu budynku równy kątowi nachylenia dachu budynku mieszkalnego na działce,

7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których obowiązują nieprzekraczalne wysokości od poziomu terenu

- do 38,0 m (dla elementów słabo widocznych - do 28,0 m),

5. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami: **8.P/S; 9.P/S; 10.P/S**; ustala się:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych,
- b) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- c) dostępność komunikacyjna poszczególnych jednostek:
 - 8P/S – z drogi powiatowej 4771P,
 - 9P/S; 10P/S – z drogi gminnej 712737P,
- d) połączenie komunikacyjne terenów z planowaną drogą ekspresową S5 (po jej realizacji) możliwe będzie wyłącznie poprzez układ dróg serwisowych i lokalnych z włączeniem poprzez węzły drogowe – w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zarządcę drogi ekspresowej,

- e) dopuszcza się dostępność komunikacyjną poszczególnych działek powstałych w wyniku podziału terenu, poprzez wyznaczenie dojazdów do działek o minimalnej szerokości 8,0 m przy zachowaniu odległości zabudowy nie mniejszej niż 5,0 m od frontowych granic powstałych działek,
- f) nakazuje się zagospodarowanie działek różnymi formami zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2) litera e),
- g) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500,0 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30,0 m,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,1,
- d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,4,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- f) intensywność zabudowy – minimalna - 0,1; maksymalna - 0,8,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 12,0 m,
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- a) dla samochodów osobowych w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 50,0 m² powierzchni produkcyjnej i składowej,
- b) dla samochodów ciężarowych w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 100,0 m² powierzchni produkcyjnej i składowej,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) dla jednostki 8.P/S - 10,0 m od granicy z jednostką 39.KDS,
- b) dla jednostki 9.P/S - 10,0 m od granicy z jednostką 39.KDS,
- c) dla jednostki 10.P/S - 10,0 m od granicy z jednostką 39.KDS,
- 6) gabaryty obiektów:
- a) budynków produkcyjnych, magazynowo – składowych i obsługi komunikacji kołowej:
- do dwóch kondygnacji
 - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 12,0 m, do kalenicy dachu – do 15,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 30,0 m,
 - maksymalna długość budynków – do 50,0 m,
 - dachy jedno lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci - od 5° do 20°,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
- b) obiektów infrastruktury technicznej i obsługi procesów technologicznych:
- dla jednostki 8.P/S – wysokość od poziomu terenu - do 45,0 m, dla elementów słabo widocznych – do 35,0 m,
 - dla jednostki 9.P/S – wysokość od poziomu terenu - do 39,0 m, dla elementów słabo widocznych – do 29,0 m,

- dla jednostki 10.P/S – wysokość od poziomu terenu - do 38,0 m, dla elementów słabo widocznych – do 28,0 m,

7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których obowiązują nieprzekraczalne wysokości zapisane w punkcie 5. ppkt 6) litera b).

6. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami: **11.P/S; 12.P/S; 13.P/S**; ustala się:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się budowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości nie mniejszej niż 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej,

b) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych,

c) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,

d) dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów poprzez drogi wewnętrzne

37. KDW, powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych dróg,

e) połączenie komunikacyjne terenów z planowaną drogą powiatową wchodzącą w skład jednostki 39.KDS możliwe będzie po jej realizacji poprzez drogi serwisowe

- w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zarządcę drogi,

f) połączenie komunikacyjne terenów z planowaną drogą ekspresową S5 możliwe będzie po jej realizacji wyłącznie poprzez układ dróg serwisowych i lokalnych z włączeniem poprzez węzły drogowe – w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zarządcę drogi ekspresowej,

g) wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do planowanej drogi ekspresowej S5,

h) dopuszcza się dostępność komunikacyjną poszczególnych działek powstałych w wyniku podziału terenu poprzez wyznaczenie dojazdów do działek o minimalnej szerokości 8,0 m przy zachowaniu odległości zabudowy nie mniejszej niż 5,0 m od frontowych granic powstałych działek,

i) nakazuje się zagospodarowanie działek różnymi formami zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2) litera e),

j) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000,0 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30,0 m,

c) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,1,

d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,40,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,

f) intensywność zabudowy – minimalna - 0,1; maksymalna - 0,8,

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

4) minimalna liczba miejsc do parkowania

a) dla samochodów osobowych w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 50,0 m² powierzchni produkcyjnej i składowej,

b) dla samochodów ciężarowych w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 100,0 m² powierzchni produkcyjnej i składowej,

5) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) dla jednostki 11.P/S
- 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 37.KDW,
 - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 39.KDS,
- b) dla jednostki 12.P/S
- 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 37.KDW,
 - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 39.KDS,
- c) dla jednostki 13.P/S
- 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 37.KDW,
 - 12,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 39.KDS,
- 6) gabaryty obiektów:
- a) budynków produkcyjnych, magazynowo – składowych i obsługi komunikacji kołowej:
- do dwóch kondygnacji,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 12,0 m, do kalenicy dachu – do 15,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 30,0 m,
 - maksymalna długość budynków – do 150,0 m,
 - dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia od 5° do 20°,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
- b) obiektów infrastruktury technicznej i obsługi procesów technologicznych:
- dla jednostki 11.P/S – wysokość od poziomu terenu - do 38,0 m, dla elementów słabo widocznych
- do 28,0
 - dla jednostki 12.P/S – wysokość od poziomu terenu - do 38,0 m, dla elementów słabo widocznych
- do 28,0
 - dla jednostki 13.P/S – wysokość od poziomu terenu - do 38,0 m, dla elementów słabo widocznych
- do 28,0
- 7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których obowiązują nieprzekraczalne wysokości zapisane w punkcie 6. ppkt.6) litera b).
7. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami: **14.P/S; 15.P/S; 16.P/S**; ustala się:
- 1) zasady kształtowania zabudowy:
- a) dopuszcza się budowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości nie mniejszej niż 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej,
- b) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych,
- c) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- d) dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów poprzez drogi publiczne wewnętrzne, dojazdowe i lokalne, powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych dróg,
- e) dostępność komunikacyjną poszczególnych jednostek z planowanej drogi dojazdowej 35.KDD,
- f) połączenie komunikacyjne terenów z planowaną drogą ekspresową S5 możliwe będzie wyłącznie poprzez układ dróg serwisowych i lokalnych z włączeniem poprzez węzły drogowe –w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zarządcę drogi ekspresowej,
- g) wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do planowanej drogi ekspresowej S5,

- h) dopuszcza się dostępność komunikacyjną poszczególnych działek powstałych w wyniku podziału terenu poprzez wyznaczenie dojazdów do działek o minimalnej szerokości 8,0 m przy zachowaniu odległości zabudowy nie mniejszej niż 5,0 m od frontowych granic powstałych działek,
- i) nakazuje się zagospodarowanie działek różnymi formami zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2) litera e),
- j) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30,0 m,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,1,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,40,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
 - f) intensywność zabudowy – minimalna - 0,1; maksymalna - 0,8,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 15,0 m,
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- a) dla samochodów osobowych w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 50,0 m² powierzchni produkcyjnej i składowej,
 - b) dla samochodów ciężarowych w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 100,0 m² powierzchni produkcyjnej i składowej,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) dla jednostki 14.P/S
 - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 38.KDW,
 - 20,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 39.KDS,
 - b) dla jednostki 15.P/S
 - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 38.KDW,
 - c) dla jednostki 16.P/S
 - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 38.KDW,
 - 20,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 39.KDS,
 - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 35.KDD,
 - 15,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 32.KDL,
- 6) gabaryty obiektów:
- a) budynków produkcyjnych, magazynowo – składowych i obsługi komunikacji kolejowej:
 - do dwóch kondygnacji,
 - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 12,0 m, do kalenicy dachu – do 15,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 30,0 m,
 - maksymalna długość budynków – do 150,0 m,
 - dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia od 5° do 20°,
 - dopuszcza się dachy płaskie,

b) obiektów infrastruktury technicznej i obsługi procesów technologicznych:

- dla jednostki 14.P/S – wysokość od poziomu terenu - do 40,0 m, dla elementów słabo widocznych
- do 30,0
- dla jednostki 15.P/S – wysokość od poziomu terenu - do 40,0 m, dla elementów słabo widocznych
- do 30,0
- dla jednostki 16.P/S – wysokość od poziomu terenu – do 40,0 m, dla elementów słabo widocznych
- do 30,0

7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których obowiązują nieprzekraczalne wysokości zapisane w punkcie 7. ppkt.6) litera b).

8. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami: **17.U/P; 18.U/P; 19.U/P**; ustala się:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się budowę obiektów usługowych i produkcyjnych,
- b) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych,
- c) dopuszcza się uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- d) dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów poprzez drogi publiczne - wewnętrzne, dojazdowe i lokalne, powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych dróg,
- e) dostępność komunikacyjną poszczególnych jednostek z planowanej drogi dojazdowej 35.KDD,
- f) dopuszcza się dostępność komunikacyjną poszczególnych działek powstałych w wyniku podziału terenu poprzez wyznaczenie dojazdów do działek o minimalnej szerokości 8,0 m przy zachowaniu odległości zabudowy nie mniejszej niż 5,0 m od frontowych granic powstałych działek,
- g) nakazuje się zagospodarowanie działek różnymi formami zieleni, zgodnie z zapisami punktu 2) litera e),
- h) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej, dla których nie określa się wskaźników powierzchni zabudowy,

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000,0 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30,0 m,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,1,
- d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej - ustala się na poziomie 0,70,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości gruntowej,
- f) intensywność zabudowy – minimalna - 0,1; maksymalna – 1,5,

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

4) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) dla samochodów osobowych w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 50,0 m² powierzchni usługowej i produkcyjnej,
- b) dla samochodów ciężarowych w ilości 1 miejsce do parkowania na każde 300,0 m² powierzchni usługowej i produkcyjnej,

5) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) dla jednostki 17.U/P - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 38.KDW,

b) dla jednostki 18.U/P - 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 38.KDW,

c) dla jednostki 19.U/P

- 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 38.KDW,

- 6,0 m od granicy jednostki z drogą - jednostka 35.KDD,

6) gabaryty obiektów:

a) budynków usługowych:

- do dwóch kondygnacji,

- wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 9,0 m, do kalenicy dachu – do 15,0 m,

- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 30,0 m,

- maksymalna długość budynków – do 70,0 m,

- dachy strome symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 12° do 35°,

- dopuszcza się dachy płaskie,

b) budynków produkcyjnych:

- do dwóch kondygnacji,

- wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 12,0 m, do kalenicy dachu – do 15,0 m,

- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 30,0 m,

- maksymalna długość budynków – do 100,0 m,

- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 12° do 35°,

- dopuszcza się dachy płaskie,

c) budynków magazynowych i gospodarczych:

- jednokondygnacyjne,

- wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 10,0 m, do kalenicy dachu – do 15,0 m,

- maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków – do 25,0 m,

- maksymalna długość budynków – do 100,0 m,

- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 12° do 35°,

- dopuszcza się dachy płaskie,

d) obiektów infrastruktury technicznej i obsługi procesów technologicznych:

- dla jednostki 17.U/P – wysokość od poziomu terenu - do 40,0 m, dla elementów słabo widocznych
- do 30,0

- dla jednostki 18.U/P – wysokość od poziomu terenu - do 40,0 m, dla elementów słabo widocznych
- do 30,0

- dla jednostki 19.U/P – wysokość od poziomu terenu – do 40,0 m, dla elementów słabo widocznych
- do 30,0

7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej w postaci inwestycji liniowych, dla których obowiązują nieprzekraczalne wysokości zapisane w punkcie 8. pakt.6) litera d).

9. Dla terenów objętych planem, oznaczonych symbolami: **25.WS; 26.WS; 27.WS;**

28.WS; 29.WS; ustala się przeznaczenie na tereny urządzeń wodnych i melioracyjnych z niezbędnym pasem serwisowym zagospodarowanym zielenią urządzoną.

10. Dla terenów objętych planem, oznaczonych symbolami: **20.ZP; 21.ZP; 22.ZP;**

23. **ZP**; 24. **ZP** ustala się przeznaczenie na tereny zieleni urządzonej.

11. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami: **36.KDW**; **37.KDW**; **38.KDW**; ustala się lokalizację ulic zgodnie z obowiązującymi parametrami normatywnymi z chodnikiem dwustronnym, z dopuszczeniem ścieżek rowerowych, zatok postojowych dla samochodów osobowych lub lokalizację miejsc do parkowania w ramach jednolitego ciągu pieszo – jezdni.

12. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami: **33.KDD**; **34.KDD**; **35.KDD**; ustala się lokalizację ulic zgodnie z obowiązującymi parametrami normatywnymi z chodnikiem dwustronnym, z dopuszczeniem ścieżek rowerowych, zatok postojowych dla samochodów osobowych.

13. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami : **30.KDL**; **31.KDL**; **32.KDL**; ustala się lokalizację ulic zgodnie z obowiązującymi parametrami normatywnymi z chodnikiem jedno lub dwustronnym, z dopuszczeniem ścieżki rowerowej.

14. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem : **39.KDS** ustala się lokalizację drogi ekspresowej S-5 wraz z terenami przeznaczonymi pod węzły drogowe, drogi lokalne, drogi serwisowe, ścieżki rowerowe, a także niezbędną infrastrukturę techniczną;

- 1) wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do planowanej drogi ekspresowej S5,
- 2) możliwość i warunki korzystania z przyszłych dróg serwisowych, realizowanych w ramach budowy S5, należy uzgodnić z zarządcą drogi,
- 3) zakazuje się prowadzenia infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi - wzdłuż pasa drogowego,
- 4) dopuszcza się przejścia poprzeczne, (prostopadłe do pasów jezdni) przez teren jednostki - sieciami infrastruktury technicznej.

15. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem: **40.K** ustala się lokalizację zlewni ścieków bytowych;

- 1) dostępność komunikacyjna z drogi powiatowej w ramach jednostki **39. KDS**,
- 2) obiekty infrastruktury technicznej – parametrów i wskaźników nie ustala się.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 15. 1. Obszar objęty planem położony jest w całości na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP-305) – Zbiornik Międzymorenowy Leszno. Jest to obszar wysokiej ochrony. Zasady ochrony określono w § 18 ust.3.

2. W granicach obszaru objętego planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, wynikające z położenia obszaru w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę lotniska Strzyżewice k/Leszna, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

- a) ograniczenie wysokości wszystkich urządzeń umieszczonych na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, a w przypadku dróg – ich skrajnie wynikające z przepisów odrębnych i parametrów normatywnych.
- b) dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, usytuowanych w zasięgu powierzchni podejścia, w tym napowietrznych linii, masztów, anten – zmniejszenie ich wysokości o nie mniej niż 10,0 m w stosunku do wysokości obiektów kubaturowych,
- c) zakaz lokalizacji lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.

3. 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.

Rozdział 8.

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

§ 16. Na całym terenie objętym ustaleniami planu miejscowego:

- 1) dopuszcza się dokonywanie wtórnego podziału działek,
- 2) zezwala się na łączenia działek,
- 3) powierzchnie działek budowlanych w poszczególnych jednostkach – zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14,
- 4) szerokość frontów działek budowlanych w poszczególnych jednostkach – zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14,
- 5) kąt wytyczania granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających poszczególnej jednostki - w przedziale 80° - 100°.

Rozdział 9.

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

§ 17. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zapewnienie dostępu do wód, pozwalającego na wykonanie robót związanych z ich utrzymaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV - zachowanie pasa ochronnego o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych,
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi w strefie o szerokości 230 m i obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi w strefie 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni planowanej drogi S,
- 5) dopuszczalne gabaryty zabudowy w tym wysokości - określone dla poszczególnych jednostek w § 14, ze względu na zasięg ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, dotyczących otoczenia lotniska Strzyżewice k/Leszna,
- 6) dopuszczalne wysokości obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, usytuowanych w zasięgu powierzchni podejścia, w tym napowietrznych linii, masztów, anten - określone dla poszczególnych jednostek w § 14 - obniżone o nie mniej niż 10,0 m w stosunku do wysokości obiektów kubaturowych,
- 7) 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 - wynikające z przepisów odrębnych i parametrów normatywnych,
- 8) zakaz lokalizacji lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.

Rozdział 10.

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

§ 18. 1. Dostępność komunikacyjną terenu objętego planem ustala się z dróg publicznych poprzez jednostki: **30.KDL; 31.KDL; 32.KDL; 33.KDD; 34.KDD; 35.KDD; 36.KDW; 37.KDW; 38.KDW;** dostosowane do obowiązujących parametrów normatywnych.

2. Miejsca parkingowe i garażowe związane z planowaną zabudową należy realizować na terenie własnej posesji w ilościach określonych w § 14.

3. Ustala się następujące zasady ogólne wyposażenia obszarów objętych planem w urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) docelowo - zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przeciwpożarowych i gospodarczych z sieci wodociągowej na warunkach technicznych określonych przez dysponenta sieci, przy czym dopuszcza się dla celów przeciwpożarowych i przemysłowych zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) przy poborze wody w ilościach przekraczających normalne warunki pracy sieci wodociągowej oraz ochronę przeciwpożarową obiektów wymagane będzie zastosowanie wewnętrznych rozwiązań technicznych u poszczególnych odbiorców (np. budowa zbiorników retencyjnych na terenie nieruchomości inwestora),
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej na warunkach technicznych określonych przez dysponenta sieci,
- 4) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) docelowo - odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach technicznych podłączenia określonych przez dysponenta sieci,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej i ich wywóz do oczyszczalni ścieków lub do stacji zlewnych zlokalizowanych na sieciach aglomeracji Leszno na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) odprowadzenie ścieków przemysłowych wymaga wstępnego podczyszczenia przed zrzutem do sieci kanalizacyjnej – dopuszczalne parametry ścieków określi dysponent sieci na podstawie przepisów szczególnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację zbiorników wyrównawczych na ścieki w granicach działki inwestora,
 - e) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na własnej działce, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) z istniejącej i projektowanej dystrybucyjnej sieci gazowej na warunkach technicznych i ekonomicznych przyłączenia i zasadach określonych przez operatora systemu dystrybucyjnego.
 - b) dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci gazowej w liniach rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych i dojazdowych
 - c) należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi wynoszące dla gazociągów średniego ciśnienia 1,0 m (po 0,5 m z każdej strony osi gazociągu)
 - d) dopuszcza się zaopatrzenia poprzez zbiorniki gazu płynnego,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną :
 - a) ustala się zasilanie energetyczne obszaru objętego planem z istniejącej napowietrznej linii SN, na podstawie warunków przyłączenia określonych przez dysponenta,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę linii elektroenergetycznych z zachowaniem pasa technologicznego o szerokości określonej przez dysponenta sieci,
 - c) lokalizacja zabudowy w obrębie pasa technologicznego wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci,
 - d) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych słupowych lub kontenerowych SN/nN,
 - e) grunty pod stacje transformatorowe mogą być wydzielane w ramach poszczególnych jednostek o powierzchni mniejszej niż określono w § 14,

- f) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy,
- g) do czasu przebudowy istniejącej linii elektroenergetycznej należy zachować teren pasa ochronnego o szerokości określonej przez dysponenta linii, co podyktowane jest koniecznością ochrony ludzi przed działaniem pola elektrycznego i elektromagnetycznego znajdującego się w bliskości przewodów i urządzeń elektroenergetycznych, ochroną ludzi i mienia przed skutkami awarii linii takich jak jej zerwanie, jak również niebezpieczeństwami związanymi z pracą innych urządzeń elektrycznych w tej strefie,
- 8) w zakresie telekomunikacji – możliwość włączenia do istniejącej sieci telefonicznej na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- 9) w zakresie gospodarki odpadami – nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi 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. 1. Do czasu realizacji zapisów planu, ustala się dotychczasowe użytkowanie terenu.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych wyłącznie z realizacją obiektów wynikających z ustaleń planu na czas ich budowy.

Rozdział 12.

Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, ze zmianami),

§ 20. Dla terenu objętego planem ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % z wyjątkiem jednostek ZP, KDW, KDD i KDL dla których ustala się stawkę procentową w wysokości 0 %.

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 w/w przepisów będzie wynikał obowiązek zmiany planu.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świąciechowa.

§ 23. Niniejsza uchwała wraz z załącznikiem graficznym nr 1 będącym rysunkiem planu podlegają ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Jan Dutka

Załącznik nr 2

do uchwały nr VIII/48/2015
Rady Gminy Świąciechowa
z dnia 18 czerwca 2015 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w miejscowości
Świąciechowa

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ŚWĄCIECHOWA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI ŚWĄCIECHOWA

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Świąciechowa zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą wpływu ustaleń planu na środowisko w dniach od 30.07.2014 r. do 29.08.2014 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 27.08.2014 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Świąciechowie.

Uwagi do planu można było składać w terminie do dnia 19.09.2014 r.

W ustawowym terminie, Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna z siedzibą przy ul. 29 Stycznia 10, 64-115 Świąciechowa - wniosła jedną uwagę w formie zażalenia. Uwaga została wniesiona w dniu 10.09.2014 r. dotyczyła działki nr 1226/74 (przed podziałem nr 1226/26), przeznaczonej w planie pod niżej wymienione funkcje:

- 24.ZP - tereny zieleni urządzonej,
- 13.P/S; 16.P/S - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 19.U/P - tereny obiektów usługowo-produkcyjnych z dopuszczeniem produkcji rolnej,
- 35.KDD - tereny dróg dojazdowych,
- 39.KDS - teren drogi ekspresowej wraz z terenami przeznaczonymi pod węzły drogowe, drogi lokalne, drogi serwisowe, ścieżki rowerowe, a także niezbędną infrastrukturę techniczną,
- 40.K - teren infrastruktury technicznej – kanalizacja,

Treść uwagi:

„Niniejszym składamy zażalenie do opracowania planu zagospodarowania przestrzennego gminy Świąciechowa obejmującego w części nieruchomości oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka 1226/74 stanowiącą naszą własność.

Opracowanie planu przewiduje przeznaczenie terenów wzdłuż planowanej trasy S5 jako tereny usługowo-składowe co narusza nasz interes do dalszego dysponowania nieruchomością.

Prosimy o uwzględnienie równoległego pasa szerokości 70 m przyległego do wydzielonej drogi o numerze 1226/73 z przeznaczeniem na działki budowlane lub

o wyłączenie w/w pasa z opracowania planu, po spełnieniu tego warunku wyrazimy zgodę na przyjęcie przedstawionego projektu.”

Wójt Gminy Świąciechowa rozpatrzył złożoną uwagę w dniu 30.09.2014 r. w ten sposób, że uwagę odrzucił w całości.

Strona otrzymała pisemne zawiadomienie o sposobie rozpatrzenia uwagi pismem z dnia 30.09.2014 r. znak ZP.6721.1.2012.2014.

Rada Gminy Świąciechowa na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy przyjęła rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Świąciechowa i podjęła uchwałę Nr XXXVI/294/2014 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 23 października 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Świąciechowa.

Rozstrzygnięciem nadzorczym nr KN-I.4131.1.454.2014.20 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 26 listopada 2014 r. orzeczono nieważność uchwały Nr XXXVI/294/2014 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 23 października 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Świąciechowa – ze względu na istotne naruszenie prawa.

Po uwzględnieniu uwag zawartych w rozstrzygnięciu nadzorczym projekt miejscowego planu dla terenu położonego w miejscowości Świąciechowa uzgodniono z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad oraz z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199) projekt planu był wyłożony ponownie do publicznego wglądu wraz z prognozą wpływu ustaleń planu na środowisko w dniach od 18.02.2015 r. do 19.03.2015 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 11.03.2015 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Świąciechowie.

Uwagi do projektu planu można było składać w terminie do dnia 10.04.2015 r.

Uwag do projektu planu nie wniesiono.

Rada Gminy Świąciechowa przychylając się do rozstrzygnięcia Wójta o nieuwzględnieniu uwagi wniesionej podczas pierwszego wyłożenia i braku uwag podczas drugiego wyłożenia nie korzysta z uprawnień przewidzianych w art.19 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest nie stwierdza konieczności uwzględnienia uwagi do przedmiotowego projektu planu miejscowego.

Tym samym Rada Gminy Świąciechowa na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy przyjmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3

do uchwały nr VIII/48/2015
Rady Gminy Świąciechowa
z dnia 18 czerwca 2015 r./
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w miejscowości
Świąciechowa

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ŚWĄCIECHOWA O SPOSOBIE REALIZACJI
ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Świąciechowa w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym:

- ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.)
- ustawę z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zm.)
- ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2015 Nr poz. 139),
- ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 ze zm.), oraz
- prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1998 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.)

- 1) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowiące zadania własne gminy, zapisane w przedmiotowym planie miejscowym będą finansowane z budżetu gminy, z funduszy Unii Europejskiej, z Funduszy Ochrony Środowiska oraz w ramach inicjatyw lokalnych.
- 2) z ustaleń planu wynikają następujące przedsięwzięcia:
 - a) sieć wodociągowa długości ca 5 640 mb,
 - b) kanalizacja sanitarna długości ca 5 640 mb,
 - c) sieć gazowa długości ca 1090 mb,
 - d) sieć elektroenergetyczna kablowa długości ca 1090 mb,
 - e) drogi dojazdowe o długości do 1 550 mb,
 - f) drogi wewnętrzne o długości do 4 220 mb,
- 3) realizacja przedsięwzięć określonych w punkcie 2) będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym ustawą prawo budowlane, ustawą o gospodarce komunalnej i prawem ochrony środowiska,
- 4) realizacja przedsięwzięć określonych w punkcie 2) może być modyfikowana wraz z dokonującym się postępem technicznym o ile nie naruszy to ustaleń planu,

- 5) budowa infrastruktury technicznej w ramach zadań własnych gminy tj. sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz dróg dojazdowych (KDD) i wewnętrznych (KDW) finansowana będzie z budżetu gminy, z funduszy Unii Europejskiej, z Funduszy Ochrony Środowiska oraz w ramach inicjatyw lokalnych. Pozostałe przedsięwzięcia określone w planie miejscowym, spoczywać będą na właścicielach działek powstałych w wyniku realizacji planu i dysponentach sieci,
- 6) finansowanie przedmiotowych przedsięwzięć określonych w planie miejscowym, należących do zadań własnych gminy podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zm.),
- 7) wydatki majątkowe gminy określa Rada Gminy w uchwalonej Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Świąciechowa,
- 8) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej,
- 9) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy muszą być ujęte w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Świąciechowa,
- 10) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych i energii elektrycznej zapisane w niniejszym planie, będą realizowane w sposób określony w przepisach odrębnych.