

2827

**UCHWAŁA Nr XLV/423/2009 RADY MIEJSKIEJ W JAROCINIE**

z dnia 30 czerwca 2009 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Konstytucji 3 Maja na obszarze miasta Jarocina**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XXIV/357/2004 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 3 grudnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Konstytucji 3 Maja na obszarze miasta Jarocina, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jarocina, uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I  
PRZEDMIOT I ZAKRES PLANU**

**ROZDZIAŁ I  
Zakres obowiązywania planu**

**§1.1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Konstytucji 3 Maja na obszarze miasta Jarocina, w granicach jego obowiązywania oznaczonych na rysunku planu.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Konstytucji 3 Maja na obszarze miasta Jarocina” w skali 1:1.000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
3. Przedmiot i zakres ustaleń planu:
- 1) przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną, usługową, produkcyjno-usługową, magazynowo-składową, tereny sportowe, zieleń, wody, wraz z niezbędną komunikacją i infrastrukturą techniczną,
  - 2) ustalenia wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§2.1.** Na rysunku planu następujące oznaczenia są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały; szczegółowy przebieg tej granicy określają linie rozgraniczające (o których mowa w pkt 2);
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania; wewnętrzna krawędź tej linii wyznacza granice jednostek przestrzennych zwanych także jednostkami terenowymi, funkcjonalnymi lub terenami; szczegółowe ustalenia dla tych terenów zawarto w Dziale III, Rozdziale 14, § §16-42;
  - 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
  - 4) symbole terenów cyfrowe i literowe służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunku zmiany planu i zdefiniowane w Dziale I, Rozdziale 2, §4, ust. 1, pkt 1-22.
2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, elementy rysunku planu, mają znaczenie informacyjne.

**§3.1.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w §1 niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1.000, stanowiący załącznik graficzny wymieniony w §1 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały,
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym funkcji i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe,
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć możliwość usytuowania budynku

w linii zabudowy określonej na rysunku planu lub w odległości większej od określonej, którą mogą przekroczyć tylko gzymsy, balkony, tarasy, schody, podjazdy, ganki, wykusze, rynny, pilastry, okapy, zadaszenia wejść do budynku itp., ale nie więcej niż o 2,0 m,

- 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wzdłuż, której należy lokalizować min. 50% ściany frontowej budynku. Schody, podjazdy, ganki, balkony, wykusze, gzymsy, pilastry, okapy, zadaszenia wejść do budynku itp. mogą wykraczać poza te linie nie więcej niż 2,0 m,
  - 9) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie oddzielające poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu, o którym mowa w Rozdziale 2, §4 ust. 1 pkt 1-22,
  - 10) obiektach lub elementach małej architektury – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:
    - a) obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki,
    - b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
    - c) obiekty kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
  - 11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują ponadnormatywnej emisji substancji i energii zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko określonymi w przepisach odrębnych,
  - 12) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć budowlę lub część obiektu budowlanego wyróżniającą się wysokością i formą architektoniczną w stosunku do otoczenia,
  - 13) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
  - 14) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wartość wyrażoną w metrach od poziomu gruntu w najniższym usytuowanym narożniku budynku do najwyższego punktu konstrukcji dachu wraz z jego przekryciem (zgodnie z Prawem budowlanym),
  - 15) istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego – należy przez to rozumieć np. funkcje terenu, obiekty budowlane, cechy fizjograficzne, według ich stanu w dniu wejścia w życie planu.
2. Pojęcia użyte, a nie zdefiniowane w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

## ROZDZIAŁ II

### Ustalenia dotyczące przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów

**§4.** Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi według następujących kategorii:

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi,
- 3) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi,
- 4) U/MN – tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
- 5) U/MW – tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową wielorodziną,
- 6) U – tereny zabudowy usługowej,
- 7) UO – tereny zabudowy usług oświaty,
- 8) US – tereny sportowo-rekreacyjne,
- 9) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 10) ZP – tereny zieleni urządzonej,
- 11) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 12) E – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,
- 13) E + W – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej i wodociągowej,
- 14) KS – tereny komunikacji samochodowej,
- 15) XP – tereny przestrzeni publicznych,
- 16) KX – tereny komunikacji pieszej,
- 17) KPJ – tereny komunikacji pieszo-jezdnej,
- 18) KDG – tereny dróg publicznych głównych,
- 19) KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych,
- 20) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych,
- 21) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych,
- 22) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

## DZIAŁ II

### USTALENIA OGÓLNE

## ROZDZIAŁ III

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§5.1.** Forma obiektów mieszkalnych i usługowych powinna posiadać gabaryty i wymogi architektoniczne zawarte w przepisach szczegółowych, a teren związany z ich obsługą należy zagospodarować zgodnie ze standardami i wskaźnikami określonymi w przepisach szczegółowych.

2. Lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie i przestępianić widoczności w przypadku lokalizowania przy trasach komunikacyjnych.

3. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i budowli o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m.

4. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup>.

#### ROZDZIAŁ IV

##### Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§6.1.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) w zakresie ochrony krajobrazu:
  - w strefie wydzielonego pasa terenu wzdłuż linii energetycznych obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi oraz nasadzenia drzew wysokich;
- 2) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:
  - a) w zabudowie jednorodzinnej nakazuje się stosowanie wyłącznie kotłów niskoemisyjnych,
  - b) wprowadzić pasy zieleni izolacyjnej o zróżnicowanym składzie gatunkowym i wysokości pomiędzy terenami produkcyjno-usługowymi, a zabudową mieszkaniową oraz od ciągów komunikacyjnych;
- 3) w zakresie ochrony przyrody:
  - a) zachowanie istniejącej zieleni oraz jej uzupełnienie o nowe nasadzenia,
  - b) wprowadzenie zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej wzdłuż granic terenów produkcyjno-usługowych i ciągów komunikacyjnych;
- 4) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:
  - a) odprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z placów, parkingów i powierzchni utwardzonych itp., odpowiednio podczyszczonych (separatory, osadniki), do kanalizacji deszczowej, pod warunkiem spełnienia obowiązujących w tym zakresie norm i przepisów odrębnych oraz na zasadach określonych przez zarządcę sieci,
  - b) ochrona wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem poprzez odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej,
  - c) w przypadku uszkodzenia urządzeń melioracyjnych należy je doprowadzić do stanu pierwotnego na koszt inwestora w uzgodnieniu z zarządcą tych urządzeń,
  - d) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej,
  - e) linię zabudowy od linii brzegowej powierzchniowych wód publicznych ustala się w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii brzegowej w celu zabezpieczenia terenu dla potrzeb robót związanych z utrzymaniem wód,
  - f) dla dróg przekraczających ciek podstawowy Lipinka niezbędne jest uzyskanie na podstawie przepisów Prawa wodnego pozwolenia wodno-prawnego;

5) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz miejskich przepisach porządkowych,
- b) gromadzenie i usuwanie odpadów niebezpiecznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- c) gromadzenie i usuwanie odpadów innych niż niebezpieczne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- d) sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem.

2. Zakazuje się prowadzenia produkcji i usług oraz lokalizacji obiektów:

- 1) mogących pogorszyć stan czystości wód podziemnych i powierzchniowych – bez wcześniejszej instalacji odpowiednich urządzeń zabezpieczających,
- 2) mogących pogorszyć stan powietrza atmosferycznego – bez wcześniejszej instalacji odpowiednich urządzeń zabezpieczających,
- 3) mogących podnieść poziom hałasu powyżej dopuszczalnego poziomu określonego przepisami odrębnymi – bez wcześniejszej instalacji odpowiednich urządzeń zabezpieczających lub zmiany usytuowania emitorów w trakcie funkcjonowania obiektów (np. ekrany akustyczne, zieleń itp.), zwłaszcza w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

3. Zachowanie określonych przepisami odrębnymi poziomów hałasu dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów.

4. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków oraz wykonywania indywidualnych ujęć wody.

#### ROZDZIAŁ V

##### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

**§7.** Jeżeli w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryte zostaną przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie że są one zabytkiem, należy:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- 2) zabezpieczyć przy pomocy dostępnych środków te przedmioty i miejsca ich odkrycia,
- 3) powiadomić Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### ROZDZIAŁ VI

##### Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

**§8.1.** Na obszarze zmiany planu przewiduje się następujące tereny przestrzeni publicznych:

- 1) drogi (ulice) publiczne: główna KDG, zbiorcze KDZ, lokalne KDL, dojazdowe KDD,

- 2) ciągi pieszo-jezdne: KPJ,
  - 3) ciągi piesze: KX,
  - 4) place publiczne: XP,
  - 5) tereny zieleni urządzonej: ZP,
  - 6) sieci i urządzenia służące zaopatrzeniu w wodę (wodociągi gminne, studzienki, hydrofornie, kanalizacja),
  - 7) urządzenia melioracji wodnych,
  - 8) inne tereny określone w odrębnych ustawach.
2. Na terenie drogi publicznej obowiązują ustalenia zawarte w ustaleniach szczegółowych (Rozdział 11, §13).

## ROZDZIAŁ VII

### Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§9.1. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, dla nowych obiektów nie będących obiektami czasowymi, w odległości od drogi zgodnie z rysunkiem planu, ale nie mniej niż:

- 1) głównej krajowej KDG – min. 30,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla zabudowy istniejącej i 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla zabudowy projektowanej,
- 2) zbiorczych KDZ – min. 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- 3) lokalnych KDL – min. 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- 4) dojazdowych KDD – min. 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- 5) wewnętrznych KDW – min. 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- 6) ciągów pieszo-jezdnych KPJ – min. 6,0 m od linii rozgraniczających,
- 7) ciągów pieszych KX – min. 5,0 m od linii rozgraniczających.

2. Ograniczenia, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą urządzeń elektroenergetycznych (w tym m.in. stacji transformatorowych), stacji redukcyjnych gazu, przepompowni itp.

3. Przy sytuowaniu budynków na działce należy zachować warunki określone w przepisach odrębnych (w tym w rozporządzeniu o warunkach technicznych).

4. Obowiązują gabaryty i wskaźniki intensywności zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych.

5. Przy realizacji nowego zainwestowania należy stosować rozwiązania przyjazne dla osób niepełnosprawnych.

## ROZDZIAŁ VIII

### Zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie oraz terenów zagrożonych powodzią

§10.1. Obszar objęty planem znajduje się poza terenami podlegającymi ochronie określonymi w przepisach odrębnych oraz poza terenami zagrożonymi powodzią.

2. Nie ustala się wymogów w tym zakresie.

## ROZDZIAŁ IX Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§11.1. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się przeprowadzania scaleń.

2. Wtórnych podziałów działek należy dokonywać przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) nowy układ granic musi umożliwiać obsługę każdej nieruchomości w zakresie dostępu do drogi publicznej,
  - 2) w przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, podział wtórny jest możliwy pod warunkiem realizacji drogi wewnętrznej z dostępem do drogi publicznej.
3. Ustala się minimalne powierzchnie dla nowych działek:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 500,00 m<sup>2</sup>,
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 700,00 m<sup>2</sup>,
  - 3) dla pozostałych terenów nie ustala się, ponieważ wielkość będzie uzależniona od rodzaju inwestycji.
4. Linie podziału wewnętrznego określone na rysunku planu mają charakter postulatywny.

## ROZDZIAŁ X

### Szczegółne warunki zagospodarowania terenów

§12. Ustala się następujące zasady szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

- 1) należy zapewnić wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie przeciwpożarowej,
- 2) na terenie objętym planem nie przewiduje się przypadku poważnej awarii przemysłowej,
- 3) na terenie objętym planem nie ustala się zasad zagospodarowania dla obszarów zamkniętych.

## ROZDZIAŁ XI

### Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji

§13.1. Ustala się zasady zagospodarowania tras komunikacyjnych z podstawowym przeznaczeniem pod poszerzenie istniejących dróg (ulic) oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, ciągi pieszo-jezdne KPJ, ciągi piesze KX, place publiczne XP, tereny parkingowe i garażowe KS.

2. Poprzez drogę (ulicę) klasy głównej G (26 KDG) realizuje się powiązania zewnętrzne krajowe i międzynarodowe.

3. Poprzez drogę (ulicę) klasy zbiorczej Z (1 KDZ) realizuje się powiązania międzyobszarowe, a poprzez drogi (ulice) klasy lokalnej L (2 KDL, 10 KDL, 12 KDL, 13 KDL, 15 KDL, 16 KDL, 18 KDL, 21 KDL) powiązania wewnętrzne, zapewniając spójność z układem podstawowym miasta.

4. Poprzez drogi (ulice) dojazdowe KDD (3 KDD, 6 KDD, 7 KDD, 9 KDD, 17 KDD, 23 KDD, 25 KDD, 27



KDD) oraz wewnętrzne KDW (11 KDW, 14 KDW, 22 KDW) realizuje się obsługę poszczególnych działek.

5. Dla poszczególnych dróg (ulic) oznaczonych na rysunku zmiany planu poniższymi symbolami obowiązują następujące warunki modernizacji i budowy:

1) droga (ulica) publiczna krajowa klasy głównej G (26 KDG): nie ustala się parametrów, ponieważ w granicach objętych planem znajduje się tylko niewielki fragment tej drogi, większa część znajduje się poza granicami opracowania;

2) droga (ulica) publiczna miejska klasy zbiorczej Z (1 KDZ):

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 27,0 m - 30,0 m,

b) szerokość jezdni - 7,0 m,

c) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej tylko w sytuacjach niezbędnych i koniecznych,

d) zjazdy i wjazdy z drogi mogą być realizowane na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

e) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;

3) drogi (ulice) publiczne miejskie klasy lokalnej L (2 KDL, 10 KDL, 12 KDL, 13 KDL, 15 KDL, 16 KDL, 18 KDL, 21 KDL):

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m - 16,5 m - 2 KDL, 17,0 m - 10 KDL i 13 KDL, 19,0 m - 12 KDL, 12,0 m - 17,0 m - 15 KDL, 12,0 m - 15,0 m - 16 KDL, 12,0 m - 13,0 m - 18 KDL, 14,0 m - 21 KDL,

b) szerokość jezdni dla wszystkich symboli - 6,0 m,

c) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej tylko w sytuacjach niezbędnych i koniecznych,

d) zjazdy i wjazdy z drogi mogą być realizowane na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

e) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych,

f) do czasu uruchomienia zjazdu z drogi oznaczonej symbolem 15 KDL na drogę 26 KDG należy pozostawić zjazd z drogi 12 KDL,

g) w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem 13 KDL i 15 KDL dopuszcza się realizację miejsc parkingowych od strony zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) drogi (ulice) publiczne miejskie dojazdowe KDD (3 KDD, 6 KDD, 7 KDD, 9 KDD, 17 KDD, 23 KDD, 25 KDD, 27 KDD):

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 11,0 m - 3 KDD i 23 KDD, 12,0 m - 6 KDD i 25 KDD, 6,5 m - 12,0 m - 7 KDD, 9,0 m - 9 KDD i 17 KDD, 8,0 m - 10,0 m - 11 KDD, 8,0 m - 27 KDD,

b) szerokość jezdni dla wszystkich symboli - 6,0 m,

c) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej tylko w sytuacjach niezbędnych i koniecznych,

d) zjazdy i wjazdy z drogi mogą być realizowane na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

5) drogi (ulice) wewnętrzne KDW (11 KDW, 14 KDW, 22 KDW):

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m - 14 KDW i 22 KDW, 6,0 m - 11 KDW,

b) szerokość jezdni dla wszystkich symboli - 5,0 m,

c) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) ciągi pieszo-jezdne KPJ (4 KPJ, 19 KPJ):

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m - 19 KPJ, 8,0 m - 4 KPJ,

b) możliwa realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających;

7) ciągi piesze KX (5 KX, 8 KX, 20 KX, 24 KX):

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 4,5 m,

b) możliwa realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających;

8) place publiczne XP (52 XP):

a) możliwa realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających,

b) możliwa realizacja małej architektury i zieleni.

6. W granicach poszczególnych nieruchomości objętych planem należy przewidzieć lokalizację niezbędnej ilości miejsc parkingowych. Miejsca parkingowe mogą być realizowane jako jednopoziomowe lub wbudowane w projektowane obiekty.

7. Ustala się następujące minimalne ilości miejsc parkingowych:

1) dla obiektów służących prowadzeniu działalności gospodarczej - w odniesieniu do ilości zatrudnionych - min. 1 miejsce parkingowe na 1 zatrudnionego i min. 1 miejsce dodatkowo,

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1-2 miejsca parkingowe lub garażowe łącznie na 1 działkę,

3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie.

8. W zakresie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

1) nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej mogą być realizowane za zgodą zarządcy drogi - w pasie drogi publicznej - pod warunkiem, że nie będą kolidowały z jej funkcją komunikacyjną,

2) w pasie drogowym można również lokalizować towarzyszące sieciom infrastruktury technicznej urządzenia, za zgodą zarządcy drogi oraz jeżeli istnieją ku temu warunki,

3) infrastrukturę techniczną nie związaną z funkcjonowaniem drogi należy przewidzieć poza pasem drogowym drogi krajowej (26 KDG),

4) nowe elementy infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne,

5) dopuszcza się prowadzenie i sytuowanie nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wy-

mienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne i nadziemne, w tym – w zależności od warunkowań technicznych – jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty.

## ROZDZIAŁ XII

### Warunki i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

**§ 14.1.** Planowane sieci i urządzenia systemu infrastruktury technicznej, a w szczególności sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowe, ciepłownicze, elektroenergetyczne i oświetleniowe oraz inne sieci i urządzenia, można lokalizować w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD), ciągów pieszo-jezdnymi (KPJ), ciągów pieszych (KX), placów publicznych (XP), dróg wewnętrznych (KDW), zieleni urządzonej o charakterze publicznym (ZP).

2. W granicach całego terenu objętego planem (z wyjątkiem stref określonych w ust. 1) dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi terenu, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu.

3. Na terenie objętym planem należy zachować strefy ochronne od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej: wodociągów, kanalizacji, gazociągów, ciepłociągów i linii energetycznych, wynikające z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

4. Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymagają uzyskania warunków technicznych od ich dysponentów.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) zasilanie w energię elektryczną obszaru objętego planem przewiduje się z istniejących i projektowanych kablowych sieci średniego i niskiego napięcia oraz urządzeń (trafostacje), po ich rozbudowie, na warunkach i zasadach określonych przez dysponenta sieci;

2) od linii średniego napięcia SN (15 kV) i niskiego napięcia NN (0,4 kV) należy zachować strefę wydzielonego pasa terenu, o szerokościach liczonych od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, odpowiednio:

- 5,0 m dla linii SN (15 kV) po obu jej stronach,
- 3,0 m dla linii NN (0,4 kV) po obu jej stronach,

w której obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;

3) dopuszcza się realizację trafostacji, pod warunkiem że nie będą kolidowały z pozostałymi usta-

leniami planu, i pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu; na terenie, gdzie wystąpi zwiększone zapotrzebowanie w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z istniejącej sieci nie będzie możliwe, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego napięcia oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne; określenie ostatecznej rozbudowy sieci i ilości stacji transformatorowych, będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc;

4) wszystkie istniejące na obszarze objętym planem urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami;

5) dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami i na warunkach określonych przez operatora sieci;

6) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) w uzasadnionych przypadkach nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;

7) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury energetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

6. Zaopatrzenie w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych, technologicznych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ustala się z istniejących sieci wodociągowych oraz sieci planowanych, podłączonych do istniejących obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę;

2) nowe przewody wodociągowe mogą być prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg (ulic), ciągów pieszo-jezdnymi, ciągów pieszych, placów publicznych oraz na terenach wymienionych w ust. 2;

3) zakazuje się realizacji indywidualnych ujęć wody (studni).

7. Odprowadzenie ścieków komunalnych:

1) ścieki należy odprowadzać bezpośrednio do istniejącego komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej miasta poprzez istniejące i projektowane kanały sanitarne;

2) budowę nowych kanałów należy wyznaczać w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg (ulic), ciągów pieszo-jezdnymi, ciągów pieszych, placów publicznych oraz na terenach wymienionych w ust. 2;

3) zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz cieków powierzchniowych.

8. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) tereny zainwestowania, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi, należy wyposażyć w system odprowadzania wód opadowych; powierzchnie, na których może dojść do zanieczyszczenia ww. substancjami należy utwardzić, a podłoże uszczelnić; przed odprowadzeniem wód opadowych ww. substancje należy usunąć do wartości określonych w przepisach odrębnych, poprzez ich podczyszczenie;
- 2) ścieki opadowe i roztopowe z dróg, placów, parkingów i dojazdów o utwardzonej nawierzchni z miejsc opisanych w pkt 1, należy odprowadzić – po ich podczyszczeniu do poziomów określonych w przepisach prawa – do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej;
- 3) wody opadowe i roztopowe z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w pkt 1, należy odprowadzić do miejskiej kanalizacji deszczowej.

9. Zaopatrzenie w energię cieplną:

- 1) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych ustala się z istniejących kanałów ciepłych oraz kanałów planowanych, podłączonych do istniejących urządzeń zaopatrzenia w ciepło;
- 2) budowę nowych kanałów należy wyznaczać poza pasami drogowymi, a w przypadku konieczności przejścia przez drogę (ulicę) należy wykonać odpowiednie zabezpieczenia.

10. Obsługa w zakresie telekomunikacji:

- 1) poprzez podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) w przypadku kolizji planowanej zabudowy z istniejącą siecią telekomunikacyjną, sieć należy przebudować na warunkach określonych przez jej właściciela;
- 3) urządzenia telekomunikacyjne należy umieszczać:
  - a) wewnątrz obiektów kubaturowych,
  - b) w obiektach wolnostojących – z dostosowaniem wystroju architektonicznego do otaczającej zabudowy;
- 4) dopuszcza się umieszczanie na budynkach radiowych anten nadawczych, jeżeli:
  - a) nie zostaną przekroczone w miejscach dostępnych dla ludności określone przepisami odrębnymi dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych,
  - b) wysokość zawieszenia anten nie będzie wyższa niż 6,0 m licząc od kalenicy dachu;
- 5) dopuszczalne lokalizacje urządzeń infrastruktury telekomunikacji nie mogą kolidować z istniejącym zainwestowaniem oraz ustaleniami planu;
- 6) ustala się następujące zasady budowy i modernizacji przewodowych sieci telekomunikacyjnych:

- a) linie sieci telekomunikacyjnych należy prowadzić wyłącznie jako kablowe,
- b) w obrębie pasa drogowego istniejących i projektowanych dróg (ulic) dopuszcza się układanie sieci kablowej.

11. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny zaazotowany (Lw) ustala się z sieci gazociągów średniego ciśnienia, zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym, po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego, i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się prowadzenie gazociągów w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg (z wyjątkiem dróg krajowych), ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, placów publicznych oraz na terenach wymienionych w ust. 2; ewentualne przejście poprzeczne przez drogę krajową należy uzgodnić z jej zarządcą;
- 3) dopuszcza się możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielenia terenu dla potrzeb ich budowy – bez konieczności opracowywania zmiany planu;
- 4) należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi lub nad ziemią, zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

12. Gromadzenie i zagospodarowanie odpadów komunalnych:

- 1) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi ustala się ich segregowanie, odzysk, unieszkodliwianie i wywóz na składowisko odpadów komunalnych, zgodnie z ustawą o odpadach i zasadami ustalonymi przez Gminę;
- 2) sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem.

13. Gospodarka odpadami niebezpiecznymi: należy ją prowadzić zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska – powinny być magazynowane w wydzielonym miejscu niedostępnym dla osób trzecich i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwienia odbiorcom posiadającym stosowne zezwolenie.

14. Gospodarka odpadami innymi niż niebezpieczne: należy gromadzić w wydzielonych miejscach i przekazywać do odzysku lub unieszkodliwiania odbiorcom posiadającym odpowiednie zezwolenie.

## ROZDZIAŁ XIII

### Ustalenia i sposoby tymczasowego zagospodarowania

§15.1. Na terenie objętym planem nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

2. Nie ustala się zasad i wymogów w tym zakresie.

DZIAŁ III  
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

ROZDZIAŁ XIV

**Ustalenia szczegółowe dotyczące warunków  
zabudowy i zagospodarowania terenów**

§16.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN (1U/MN) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
  - 2) uzupełniające:
    - a) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - b) place, dojazdy, parkingi, dojścia,
    - c) obiekty małej architektury,
    - d) zieleń,
  - 3) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa właściciela.
2. W granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji:
- 1) usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
  - 2) tymczasowych obiektów budowlanych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) usługi wbudowane w partery budynków,
  - 2) projektowany obiekt może być sytuowany w granicy z sąsiadem ze względu na zbyt wąską działkę,
  - 3) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością ich modernizacji i rozbudowy oraz budowy nowych,
  - 4) nakazuje się utrzymanie istniejącej wartościowej zieleni,
  - 5) należy zachować istniejące usytuowanie budynków kalenicami równoległe do drogi (ulicy) publicznej,
  - 6) min. 20% terenu należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,
  - 7) powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni terenu (działki) nie może przekroczyć 60%.
4. Forma architektoniczna budynku nowego musi spełniać następujące wymagania:
- 1) dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia 300 – 450 (bryły podstawowej) z dopuszczeniem realizacji okien połączonych, lukarn, wykuszy itp.,
  - 2) wysokość budynków 3 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż budynek istniejący na działce sąsiedniej; istnieje możliwość podpiwniczenia, przy czym poziom posadzki parteru od projektowanego terenu nie może przekraczać 0,5 m,
  - 3) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej (ul. Wrocławskiej).

§17.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS (2 WS, 3 WS, 7 WS) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe (ciek podstawowy Lipinka),
  - 2) uzupełniające: nie ustala się,
  - 3) dopuszczalne: nie ustala się.
2. W granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji: obiektów budowlanych i budowli, z wyjątkiem związanych z eksploatacją wód,
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
- 1) wzdłuż cieków należy zapewnić dojazdy niezbędne dla jego utrzymania i konserwacji,
  - 2) dopuszcza się częściowe przykrycie i skanalizowanie cieków.

§18.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U (4 U) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny usług,
  - 2) uzupełniające:
    - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - b) miejsca parkingowe,
    - c) obiekty małej architektury,
    - d) zieleń ozdobna i rekreacyjna,
  - 3) dopuszczalne:
    - a) zabudowa mieszkaniowa,
    - b) garaże wbudowane.
2. W granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji:
- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - 2) usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) usługi wbudowane w partery; alternatywnie cały obiekt przeznaczony pod usługi,
  - 2) w przypadku wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej na wyższych kondygnacjach, dopuszcza się realizację garaży w parterze budynku,
  - 3) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością ich modernizacji i rozbudowy oraz budowy nowych,
  - 4) nakazuje się utrzymanie istniejącej wartościowej zieleni,
  - 5) główna kalenica budynku sytuowana równoległe do linii zabudowy,
  - 6) parkingi należy bezwzględnie wyposażyć w zieleń towarzyszącą,
  - 7) min. 20% terenu należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,
  - 8) powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni terenu (działki) nie może przekraczać 60%,
  - 9) zakazuje się lokalizacji stacji paliw oraz prowadzenia przedsięwzięć, które mogą spowodować zanieczyszczenia bezpośrednio wód podziemnych lub zmniejszyć ustalone zasoby wód.



4. Forma architektoniczna budynku musi spełniać następujące wymagania:

- 1) dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$  (bryły podstawowej) z dopuszczeniem realizacji okien połaciowych, lukarn, wykuszy itp.,
- 2) wysokość budynku 3 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe); możliwość podpiwniczenia,
- 3) obsługa komunikacyjna z istniejącej i projektowanej drogi lokalnej 2 KDL połączonej z ul. Wrocławską,
- 4) poziom posadzki parteru nie może przekraczać 0,5 m od poziomu projektowanego terenu.

**§19.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP (5 ZP, 6 ZP, 8 ZP, 17 ZP, 26 ZP, 30 ZP, 46 ZP, 55 ZP, 62 ZP, 63 ZP, 65 ZP) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zieleni urządzonej,
- 2) dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym trafostacje),
  - b) drogi wewnętrzne (w tym pożarowe),
  - c) place, parkingi, dojścia piesze,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) zieleń (w tym zieleń izolacyjna).
2. W granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) obiektów budowlanych,
  - 2) tymczasowych obiektów budowlanych.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) należy zachować istniejącą zieleń,
  - 2) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu ze względów sanitarnych oraz w zakresie niezbędnym do realizacji sieci infrastruktury technicznej,
  - 3) nakazuje się wprowadzanie nowych nasadzeń.

**§20.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS (9KS, 10 KS, 16 KS) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: parkingi,
- 2) dopuszczalne:
  - a) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) zieleń (w tym zieleń izolacyjna).
2. W granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej,
  - 2) zabudowy usług publicznych,
  - 3) tymczasowych obiektów budowlanych (z wyjątkiem okresu budowy),
  - 4) garaży.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) należy zachować standardy określone w §13 ust. 7 pkt 1-3,

- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych,
- 3) dopuszcza się lokalizację niewielkich obiektów (np. służących ochronie i dozorowi parkingu, kiosków itp.) o powierzchni zabudowy nie przekraczającej  $10,0 \text{ m}^2$ .

**§21.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS (25 KS) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: garaże i parkingi,
- 2) uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) zieleń ozdobna,
- 3) dopuszczalne: parkingi i garaże wielopoziomowe.
2. W granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej,
  - 2) zabudowy usług publicznych,
  - 3) tymczasowych obiektów budowlanych (z wyjątkiem okresu budowy).
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) zespoły garażowe muszą posiadać jednolitą architekturę i wystrój architektoniczny oraz kolorystykę,
  - 2) należy zachować w maksymalnym stopniu istniejącą zieleń,
  - 3) dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu w zakresie niezbędnym do realizacji zespołów garażowych, po uzyskaniu niezbędnych zezwoleń,
  - 4) nakazuje się wprowadzanie nowych nasadzeń.
4. Forma architektoniczna budynków garażowych musi spełniać następujące wymagania:

- 1) dachy płaskie o kącie nachylenia do  $20^{\circ}$  lub z frontów strome o kącie nachylenia do  $40^{\circ}$  lub płaskie z attyką,
- 2) wysokość obiektów: maks. 4 kondygnacje naziemne – dla garaży wielopoziomowych i 1 kondygnacja – dla garaży realizowanych w jednym poziomie; dopuszcza się również garaże podziemne,
- 3) bramy garażowe jednolite i o równej kolorystyce.

**§22.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E+W (11 E+W) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: obiekty i urządzenia elektroenergetyczne i wodociągowe,
- 2) uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) place, dojazdy, dojścia,
  - c) zieleń ozdobna.
2. W granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) należy zachować istniejącą trafostację i hydrofornię,
  - 2) dopuszcza się modernizację i przebudowę obiektów wymienionych w pkt 1,
  - 3) min. 5% terenu stanowić powinna powierzchnia biologicznie czynna,
  - 4) maksymalny procent zabudowy działki nie może przekroczyć 80%,
  - 5) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej lokalnej 2 KDL,
  - 6) zachować istniejącą zieleni.
4. Forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:
- 1) należy zachować istniejące gabaryty obiektów,
  - 2) wysokość obiektów bez zmian, z zastrzeżeniem pkt 3,
  - 3) dopuszcza się zwiększenie wysokości dla masztów i urządzeń technicznych, przy czym ich wysokość nie może być wyższa niż 6,0 m ponad najwyższy punkt dachu.

**§23.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U (12 U) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa,
  - 2) uzupełniające:
    - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - b) zieleni, w tym zieleni ozdobna.
2. W granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji:
- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - 2) usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) należy zachować istniejący obiekt usługowy,
  - 2) dopuszcza się modernizację i przebudowę obiektów wymienionych w ust. 1,
  - 3) zachować istniejącą zieleni.
4. Forma architektoniczna budynku musi spełniać następujące wymagania:
- 1) należy zachować gabaryty istniejącego obiektu,
  - 2) wysokość obiektu bez zmian, z zastrzeżeniem pkt 3,
  - 3) dopuszcza się zwiększenie wysokości dla masztów i urządzeń technicznych, przy czym ich wysokość nie może być wyższa niż 6,0 m ponad poziom najwyższego punktu dachu.

**§24.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS (13 KS, 47 KS, 64 KS) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: garaże,
  - 2) uzupełniające:
    - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - b) zieleni ozdobna.
2. W granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się następujące zasady realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zachować istniejące zespoły garażowe,
  - 2) dopuszcza się remonty i przebudowę obiektów wymienionych w pkt 1,
  - 3) należy zachować istniejącą zieleni.
4. Forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:
- 1) należy zachować istniejące gabaryty i formę zabudowy,
  - 2) należy zachować istniejącą wysokość zabudowy.

**§25.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U (14 MW/U, 20 MW/U, 24 MW/U, 33 MW/U, 39 MW/U) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi,
  - 2) uzupełniające:
    - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - b) obiekty małej architektury,
    - c) zieleni,
    - d) dojścia, dojazdy, place, parkingi, garaże,
  - 3) dopuszczalne: nieuciążliwe usługi,
2. W granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji:
- 1) obiektów przemysłowych,
  - 2) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - 3) usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
  - 4) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2.000 m<sup>2</sup>.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z możliwością jej przebudowy, remontów i rozbudowy; możliwa realizacja balkonów, loggi, dociepleń itp.,
  - 2) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową, z możliwością jej przebudowy, remontów, rozbudowy do rozmiarów nie przekraczających 40% istniejącej powierzchni użytkowej budynku,
  - 3) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z możliwością ich remontu i rozbudowy oraz budowy nowych,
  - 4) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni oraz jej wzbogacenie poprzez nowe nasadzenia,
  - 5) min. 25% powierzchni terenu należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,
  - 6) powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni terenu (działki) nie może przekraczać 50%.
4. Forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:
- 1) zachować istniejące dachy, gabaryty i formę architektoniczną istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, z możliwością remontów, przebudowy, rozbudowy,

- 2) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg (ulic) publicznych lub dróg wewnętrznych mających bezpośredni dostęp do dróg (ulic) publicznych.

**§26.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U (43 MW/U) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami,
  - 2) uzupełniające:
    - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - b) obiekty małej architektury,
    - c) zieleń,
    - d) dojścia, dojazdy, place, parkingi, garaże,
  - 3) dopuszczalne: nieuciążliwe usługi.
2. W granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji:
- 1) obiektów przemysłowych,
  - 2) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - 3) usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
  - 4) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2.000 m<sup>2</sup>.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje zakaz zabudowy w obrębie stref technicznych wokół obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - 2) min. 25% terenu powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
  - 3) maksymalny procent zabudowy działki nie może przekraczać 50%,
  - 4) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg (ulic) miejskich oraz projektowanych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych,
  - 5) usługi i garaże wbudowane w partery, garaże dopuszcza się wolnostojące w zespołach.
4. Forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:
- 1) dachy strome dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia 30° – 45° (bryły głównej), z dopuszczeniem realizacji dachów naczółkowych, okien połaciowych, lukarn, wykuszy itp., dopuszcza się również dachy płaskie,
  - 2) wysokość budynków 4-5 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, wraz z możliwością podpiwniczenia,
  - 3) dopuszcza się wysokość budynków 7 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe), ale jako dominanty architektoniczne (mogą to być budynki o zróżnicowanej wysokości 4-7 kondygnacji), przy czym wysokość 7 kondygnacji nie może przekraczać 40% długości elewacji,
  - 4) architekturę budynków należy wzbogacić poprzez zastosowanie balkonów, loggi, wykuszy itp.

**§27.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW (59 MW) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) zieleń,
  - d) dojścia, dojazdy, place, parkingi, garaże.
2. W granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) obiektów przemysłowych,
  - 2) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - 3) usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
  - 4) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2.000 m<sup>2</sup>.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i gospodarczo-garażową, z możliwością jej remontu, przebudowy i rozbudowy do rozmiarów nie przekraczających 50% istniejącej kubatury budynku,
  - 2) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z możliwością ich remontu i przebudowy oraz budowy nowych,
  - 3) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni,
  - 4) należy zachować istniejące usytuowanie budynków kalenicami równoległe do dróg (ulic) publicznych,
  - 5) min. 30% terenu należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,
  - 6) powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni terenu nie może przekraczać 40%.
4. Forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:
  - 1) należy zachować istniejące dachy, gabaryty i formę architektoniczną zabudowy, z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy oraz dociepleń, a także dobudowy balkonów,
  - 2) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej (ul. Piaskowa).

**§28.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E (15 E, 19 E, 27 E, 31 E, 32 E, 36 E, 40 E, 42 E, 44 E, 45 E) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: urządzenia infrastruktury energetycznej,
- 2) uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) zieleń,
2. Adaptuje się istniejące trafostacje, z możliwością ich remontu.
3. W granicach terenu zakazuje się lokalizacji obiektów innych, niż wymienione w ust. 1.

**§29.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US (18 US, 37 US) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny usług sportu,
- 2) uzupełniające:
  - a) dojścia piesze,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) zieleń.
2. W granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg wewnętrznych, połączonych z drogami publicznymi,
  - 2) ogrodzenie terenów sportowych ażurowe i nie przekraczające wysokości 2,0 m.

**§30.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U (21 U, 22 U, 28 U) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa,
- 2) uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) dojścia, dojazdy, place,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) zieleń.
2. W granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej,
  - 2) zabudowy przemysłowej,
  - 3) stacji paliw.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) adaptuje się istniejące obiekty usługowe, z możliwością ich remontu, przebudowy i rozbudowy,
  - 2) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z możliwością ich remontu, przebudowy oraz budowy nowych,
  - 3) maksymalny procent zabudowy terenu (działki) nie może przekroczyć 70%,
  - 4) należy zachować istniejącą zieleń,
  - 5) min. 10% terenu (działki) należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,
  - 6) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg (ulic) lokalnych i wewnętrznych.
4. Forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:
  - 1) należy zachować dachy i wysokość istniejącej zabudowy – 1 kondygnacja naziemna i nie więcej niż 6,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - 2) dopuszcza się zwiększenie wysokości dla masztów, anten, przy czym ich wysokość nie może przekraczać 3,0 m od najwyższego punktu dachu.

**§31.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U (23 U) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa,
- 2) uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) dojścia, dojazdy, place,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) zieleń.
2. W granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej,
  - 2) zabudowy przemysłowej,
  - 3) stacji paliw.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) adaptuje się istniejące obiekty usługowe, z możliwością ich remontu, przebudowy i rozbudowy,
  - 2) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z możliwością ich remontu, przebudowy oraz budowy nowych,
  - 3) maksymalny procent zabudowy terenu (działki) nie może przekroczyć 70%,
  - 4) należy zachować istniejącą zieleń,
  - 5) min. 10% terenu (działki) należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,
  - 6) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg (ulic) lokalnych i wewnętrznych.
4. Forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:
  - 1) należy zachować dachy i wysokość istniejącej zabudowy – 1 kondygnacja naziemna i nie więcej niż 6,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - 2) dopuszcza się zwiększenie wysokości dla masztów, anten, przy czym ich wysokość nie może przekraczać 3,0 m od najwyższego punktu dachu.

**§32.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U (29 U) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa,
- 2) uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) dojścia, dojazdy, place,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) zieleń.
2. W granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej,
  - 2) zabudowy przemysłowej,
  - 3) stacji paliw.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) adaptuje się istniejące obiekty usługowe, z możliwością ich remontu, przebudowy i rozbudowy,
  - 2) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z możliwością ich remontu, przebudowy oraz budowy nowych,
  - 3) maksymalny procent zabudowy terenu (działki) nie może przekroczyć 70%,



- 4) należy zachować istniejącą zieleń,
  - 5) min. 10% terenu (działki) należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,
  - 6) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg (ulic) lokalnych i wewnętrznych.
4. Forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:
- 1) należy zachować dachy i wysokość istniejącej zabudowy – 2 kondygnacje naziemne i nie więcej niż 8,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - 2) dopuszcza się zwiększenie wysokości dla masztów, anten, przy czym ich wysokość nie może przekraczać 3,0 m od najwyższego punktu dachu.

**§33.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P (34 P) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa produkcyjno-składowo-magazynowa,
  - 2) uzupełniające:
    - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - b) dojścia, dojazdy, place,
    - c) obiekty małej architektury,
    - d) zieleń,
    - e) drogi wewnętrzne,
    - f) biura,
  - 3) dopuszczalne: zabudowa usługowa.
2. W granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji:
- 1) zabudowy mieszkaniowej,
  - 2) zabudowy usług publicznych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) adaptuje się istniejące obiekty bazy budowlano-magazynowej z biurami, z możliwością ich remontu, przebudowy i rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów,
  - 2) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z możliwością ich remontu, przebudowy oraz budowy nowych,
  - 3) maksymalny procent zabudowy terenu (działki) nie może przekroczyć 60%,
  - 4) należy zachować istniejącą zieleń,
  - 5) min. 15% terenu (działki) należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,
  - 6) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi zbiorczej równoległej do ul. Wrocławskiej,
  - 7) należy zachować istniejące zjazdy na ul. Wrocławską,
  - 8) dopuszcza się realizację otwartych placów składowych,
  - 9) budynki mogą mieć jedną funkcję lub mogą być wielofunkcyjne.
4. Forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:
- 1) należy zachować istniejącą formę dachów i gabaryty istniejącej zabudowy,
  - 2) zachować istniejącą wysokość zabudowy – 1 kondygnacja naziemna, z zastrzeżeniem pkt 3,

- 3) dopuszcza się zwiększenie wysokości dla masztów, anten, przy czym ich wysokość nie może przekraczać 4,0 m od najwyższego punktu dachu,
- 4) w przypadku przebudowy i rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków, dopuszcza się zwiększenie wysokości do 2 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe) i nie więcej niż 10,0 m,
- 5) obowiązuje zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych, na terenie własnym działki lub na terenach wyznaczonych w planie, zgodnie ze standardami określonymi w §13 ust. 6 i 7 niniejszej uchwały.

**§34.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MW (35 U/MW) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) place, dojazdy, dojścia, drogi,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) zieleń ozdobna i rekreacyjna.
2. W granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) obiektów tymczasowych,
  - 2) usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) usługi i garaże mogą być wbudowane w partery budynków, a wyższe kondygnacje przeznaczają się na mieszkania,
  - 2) usługi mogą zajmować również całe obiekty, w przypadku zabudowy hotelowej, biurowej itp.,
  - 3) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z możliwością ich remontu, przebudowy i rozbudowy oraz budowy nowych,
  - 4) min. 15% powierzchni terenu należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,
  - 5) maksymalny procent zabudowy terenu (działki) nie może przekroczyć 60%.
4. Forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:
  - 1) dachy strome dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia 30° – 45° (bryły głównej), z dopuszczeniem realizacji okien połaciowych, lukarn, wykuszy itp.,
  - 2) alternatywnie dopuszcza się dachy płaskie, przy zastosowaniu nowoczesnych form architektonicznych budynków,
  - 3) wysokość zabudowy 4-5 kondygnacji naziemnych, z dominantami o wysokości 7 kondygnacji naziemnych, na warunkach określonych w §26 ust. 4 pkt 3-4,
  - 4) obsługa komunikacyjna z projektowanej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 10 KDL,

- 5) obowiązuje zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych, na terenie własnym działki lub na terenach wyznaczonych w planie, zgodnie ze standardami określonymi w §13 ust. 6 i 7.

**§35.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U (38 U) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa,
- 2) uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) place, dojazdy, dojścia,
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) nośniki reklamowe,
  - f) zieleń ozdobna i izolacyjna.
2. W granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) obiektów tymczasowych,
  - 2) zabudowy mieszkaniowej,
  - 3) usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową, z możliwością przeprowadzania remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
  - 2) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z możliwością ich remontów, przebudowy oraz budowy nowych,
  - 3) min. 20% terenu należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,
  - 4) powierzchnia zabudowana w stosunku do powierzchni terenu nie może przekraczać 60%,
  - 5) nośniki reklamowe nie mogą przekraczać wysokości 3,0 m i powierzchni 2,0 m<sup>2</sup>.
4. Forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:
  - 1) dachy płaskie, o kącie nachylenia do 12°,
  - 2) wysokość zabudowy maks. 3 kondygnacje naziemne i nie więcej niż 12,0 m,
  - 3) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych lokalnych oraz z dróg wewnętrznych.

**§36.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U (41 MN/U, 48 MN/U, 49 MN/U, 54 MN/U, 58 MN/U) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi,
- 2) uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) zieleń ozdobna,
  - e) usługi nieuciążliwe,
  - f) garaże wbudowane; dopuszcza się również garaże wolnostojące, o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych.

2. W granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) min. 20% działki należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,
  - 2) maksymalny procent zabudowy działki nie może przekroczyć 40%,
  - 3) usługi mogą zajmować partery budynków lub całe budynki mogą być przeznaczone pod usługi.
4. Forma architektoniczna budynku musi spełniać następujące wymagania:
- 1) dachy strome dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia 30° – 45° (bryły głównej), z dopuszczeniem dachów naczółkowych, okien połaciowych, lukarn, wykuszy itp.,
  - 2) wysokość zabudowy 2-3 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe),
  - 3) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg lokalnych i wewnętrznych,
  - 4) dopuszcza się podpiwniczenie.

**§37.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U (50 U, 51 U) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej,
  - 2) uzupełniające:
    - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - b) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe,
    - c) obiekty małej architektury,
    - d) zieleń ozdobna,
  - 3) dopuszczalne: mieszkania na poddaszu.
2. W granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) min. 10% działki należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,
  - 2) maksymalny procent zabudowy działki nie może przekroczyć 80%,
  - 3) obsługa komunikacyjna z dróg lokalnych i dojazdowych oraz ciągów pieszo-jezdnych.
4. Forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:
- 1) dachy strome dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia 30° – 45° (bryły głównej), z dopuszczeniem dachów naczółkowych, okien połaciowych, lukarn, wykuszy itp.,
  - 2) wysokość zabudowy 3 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe),
  - 3) dopuszcza się podpiwniczenie.

**§38.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem XP (52 XP) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: komunikacja piesza – plac publiczny,
- 2) uzupełniające:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) dojścia,
- c) obiekty małej architektury i oświetlenie,
- d) zieleń ozdobna.

2. W granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

**§39.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN (53 U/MN, 56 U/MN) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
- 2) uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) zieleń ozdobna i rekreacyjna,
  - e) garaże,
- 3) dopuszczalne: mieszkania na piętrze i poddaszu.

2. W granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) usług należących do przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) min. 15% powierzchni działki należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 2) maksymalny procent zabudowy działki nie może przekroczyć 50%,
- 3) usługi mogą zajmować całe partery budynków lub całe budynki,
- 4) garaże można realizować jako wbudowane; dopuszcza się garaże wolnostojące.

4. Forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:

- 1) dachy strome dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia 30° – 45° (bryły głównej), z dopuszczeniem dachów naczółkowych, okien połaciowych, lukarn, wykuszy itp.,
- 2) wysokość zabudowy 2-3 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe),
- 3) dopuszczalne podpiwniczenie,
- 4) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych lokalnych 15 KDL, 18 KDL i 21 KDL.

**§40.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U (57 MN/U) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi,
- 2) uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) zieleń ozdobna i rekreacyjna,
  - e) garaże,

3) dopuszczalne:

- a) usługi sportowo-rekreacyjne,
- b) usługi hotelarskie, rehabilitacyjne itp.

2. W granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) min. 50% powierzchni działki należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 2) maksymalny procent zabudowy działki nie może przekroczyć 20%,
- 3) usługi mogą zajmować całe partery budynków lub całe obiekty,
- 4) garaże można realizować jako wbudowane lub wolnostojące,
- 5) obowiązuje zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych na terenie własnym działki, zgodnie ze standardami określonymi w §13 ust. 6 i 7 niniejszej uchwały.

4. Forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:

- 1) dachy strome dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia 20° – 45° (bryły głównej), z dopuszczeniem dachów naczółkowych, okien połaciowych, lukarn, wykuszy itp.,
- 2) wysokość zabudowy 2-3 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe),
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej lokalnej – ul. Bema – oznaczonej na rysunku planu symbolem 15 KDL.

**§41.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UO (60 UO, 61 UO) ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy usług oświaty,
- 2) uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) dojścia, dojazdy, place, miejsca parkingowe,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) zieleń ozdobna i rekreacyjna,
  - e) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne.

2. W granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) usług znacząco oddziałujących na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) min. 25% powierzchni działki należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 2) maksymalny procent zabudowy działki nie może przekroczyć 40%,
- 3) adaptuje się istniejącą zabudowę usług oświaty, z możliwością przeprowadzenia remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,

4) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z możliwością przeprowadzenia remontów, przebudowy i rozbudowy oraz budowy nowych.

4. Forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:

- 1) dachy płaskie o kącie nachylenia do 15°,
- 2) wysokość zabudowy 3-4 kondygnacje naziemne,
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi lokalnej – ul. Piaskowa – oznaczona na rysunku planu symbolem 18 KDL.

**§42.1.** Na terenie objętym planem obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wymiarze 25%.

2. W odniesieniu do gruntów zbywanych na rzecz Gminy Jarocin, wymieniona w ust. 1 jednorazowa opłata nie będzie pobierana.

**§43.** Teren objęty planem posiada zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze:

- 1) Prezesa Rady Ministrów nr G.Z. sd. 0601/Z - 102/80 z dnia 14 sierpnia 1980 r.,
- 2) Wojewody Kaliskiego nr WG. OT. 4410/175/80 z dnia 30 września 1980 r.,
- 3) UW w Kaliszu – Wydz. GiGG – nr GOT-7445-5/1/88 z dnia 12 grudnia 1988 r.

## DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

### ROZDZIAŁ XV Ustalenia końcowe

**§44.** Traci moc uchwała nr LIV/520/2002 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 23 maja 2002 r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Konstytucji 3 Maja na obszarze miasta Jarocina (ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Wiel. z dnia 4 grudnia 2002 r. Nr 145, poz. 3939).

**§45.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jarocina.

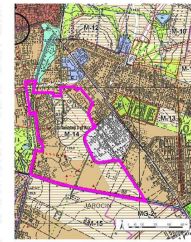
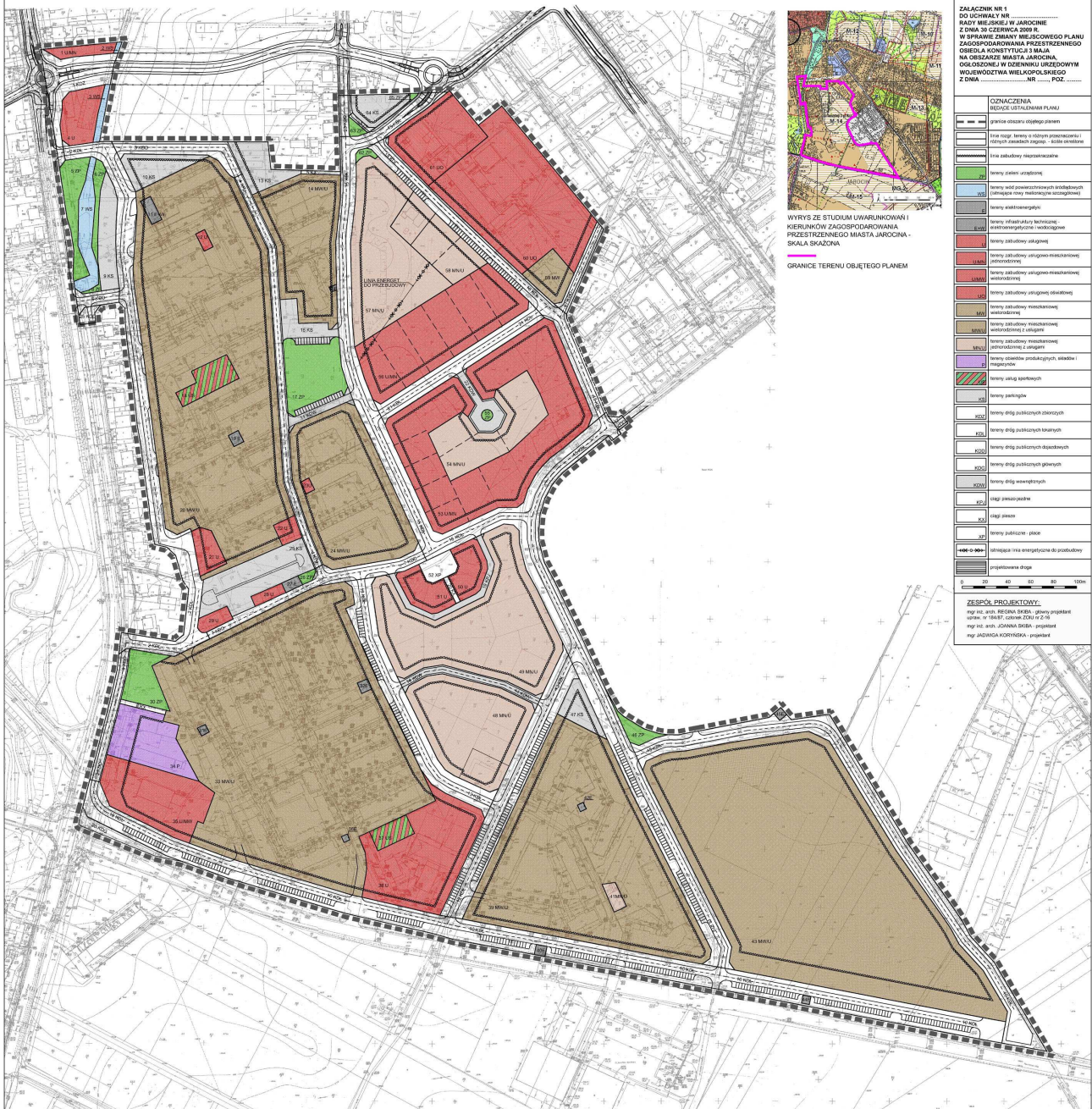
**§46.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
(-) Jarosław Łukasiewicz





## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA KONSTYTUCJI 3 MAJA NA OBSZARZE MIASTA JAROCINA - SKALA 1:1000



**ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR  
RADY MIEJSKIEJ W JAROCINIE  
Z DZIA 30 CZERWCA 2009 R.  
W SPRAWIE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OSIEDLA KONSTYTUCJI 3 MAJA  
NA OBSZARZE MIASTA JAROCINA.  
OSIĄGNIĘCIE W OZNIENIU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO  
Z DZIA \_\_\_\_\_ NR \_\_\_\_\_ POZ \_\_\_\_\_**

OZNACZENIA KODSŁOWE I SYMBOLE PLANU	
[Symbol]	granice obszaru objętego planem
[Symbol]	linia rozgr. terenów o różnym przeznaczeniu i funkcyjnych zasadach zagosp. - kółka osiowe osiedlowe
[Symbol]	linia zabudowy mieszkaniowej
[Symbol]	tereny zielone ogólnego
[Symbol]	tereny zielone przydrożne i przyzakładowe (niezależnie od przeznaczenia)
[Symbol]	tereny rekreacyjne
[Symbol]	tereny rekreacji aktywnośći technicznej i sportowej
[Symbol]	tereny zabudowy usługowej
[Symbol]	tereny zabudowy usługowo-mieszkalnej (mieszkalności)
[Symbol]	tereny zabudowy usługowo-mieszkalnej (mieszkalności)
[Symbol]	tereny zabudowy usługowej (obrotowej)
[Symbol]	tereny zabudowy mieszkalnej osiedlowej
[Symbol]	tereny zabudowy mieszkalnej osiedlowej z usługami
[Symbol]	tereny zabudowy mieszkalnej osiedlowej z usługami
[Symbol]	tereny obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych
[Symbol]	tereny usług sportowych
[Symbol]	tereny parkingów
[Symbol]	tereny dróg publicznych obojętne
[Symbol]	tereny dróg publicznych lokalnych
[Symbol]	tereny dróg publicznych eksploatowanych
[Symbol]	tereny dróg publicznych planowanych
[Symbol]	tereny dróg wewnętrznych
[Symbol]	dróg przelazowych
[Symbol]	dróg zielonych
[Symbol]	tereny publiczne - składowe
[Symbol]	składowiska i linie energetyczne do podziemnej przebiegnięcia dróg

WYKRES ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA JAROCINA -  
SKALA SŁABSZĄ

GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM

0 20 40 60 80 100m

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY:**  
mgr inż. arch. KRZYSZTOF SZKŁA - kierownik projektu  
mgr inż. arch. JACOWA KORYŃSKA - projektant  
mgr JACOWA KORYŃSKA - projektant

**BIURO URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE W JAROCINIE**

Załącznik Nr 2  
do uchwały nr XLV/423/2009  
Rady Miejskiej w Jarocinie  
z dnia 30 czerwca 2009 r.

#### ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA KONSTYTUCJI 3 MAJA NA OBSZARZE MIASTA JAROCINA PRZEDMIOTOWY PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA KONSTYTUCJI 3 MAJA NA OBSZARZE MIASTA JAROCINA, ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (DZ.U. NR 80, POZ. 717 ZE ZMIANAMI) BYŁ WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 29 GRUDNIA 2008 R. DO 20 STYCZNIA 2009 R., DNIA 9 STYCZNIA 2009 R. ODBYŁA SIĘ DYSKUSJA PUBLICZNA NAD PRZYJĘTYMI W TYM PROJEKCIE ROZWIĄZANIAM, NATOMIAST UWAGI DO TEGO PROJEKTU BYŁY PRZYJMOWANE DO DNIA 4 LUTEGO 2009 R.

1. W ustawowym terminie wpłynęły cztery uwagi, złożone przez:

- 1) Sławomira Florkowskiego,
- 2) Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Jarocinie,
- 3) Marcina Kopertowskiego,
- 4) Mieczysława Jerzyckiego, Tadeusza Jerzyckiego i Janinę Wolną,

przy czym Burmistrz Jarocina rozpatrzył złożone uwagi w ten sposób, że: uwagi Sławomira Florkowskiego oraz Mieczysława Jerzyckiego, Tadeusza Jerzyckiego i Janiny Wolnej – uwzględnił w całości, uwagę Marcina Kopertowskiego – uwzględnił w części, a uwagę Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Jarocinie – odrzucił w całości.

Strony otrzymały pisemne zawiadomienie o sposobie rozpatrzenia złożonych uwag.

2. Uwagi do projektu zmiany planu miejscowego, nieuwzględnione przez Burmistrza Jarocina, dotyczą:

- 1) uwaga Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Jarocinie – dopuszczenia

wznoszenia na 50% powierzchni istniejącego parkingu (9 KS) garaży w zabudowie ciągłej,

- 2) uwaga Marcina Kopertowskiego – zmiany kąta nachylenia dachów (od 20°) dla terenów 53 U/MN i 54 MN/U oraz wydzielenia z terenu zieleni urządzonej 55 ZP ulicy dojazdowej, by wydzielona droga z obszarem zieleni umożliwiła terenowi pełnienie funkcji publicznej.

3. Rada Miejska w Jarocinie po rozpoznaniu nieuwzględnionych przez Burmistrza Jarocina uwag, nie korzysta z uprawnień przewidzianych w art. 19 ust. 1 cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest nie stwierdza konieczności uwzględnienia ww. uwag do projektu zmiany planu miejscowego. Tym samym Rada Miejska w Jarocinie przyjmuje rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Konstytucji 3 Maja na obszarze miasta Jarocina – nieuwzględnionych przez Burmistrza Jarocina na etapie sporządzenia tego projektu – polegające na ich odrzuceniu w całości.

Załącznik Nr 3  
do uchwały nr XLV/423/2009  
Rady Miejskiej w Jarocinie  
z dnia 30 czerwca 2009 r.

#### ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA NA OBSZARZE OBJĘTYM ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA KONSTYTUCJI 3 MAJA NA OBSZARZE MIASTA JAROCINA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Miejska w Jarocinie rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 usta-

wy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w niniejszym planie, obejmują:

- a) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg (ulic), w tym: oświetlenie, chodniki, zieleń i odpowiednie zabezpieczenia techniczne zmniejszające uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,



b) inwestycje realizowane samodzielnie w- lub poza liniami rozgraniczającymi dróg (ulic).

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

Lp.	Symbole terenów funkcjonalnych	Zapisane w planie miejscowym przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1.	1 KDZ	droga publiczna – projektowana droga zbiorcza, której fragment znajduje się w granicach planu
2.	13 KDL i 16 KDL	drogi publiczne – projektowane drogi publiczne lokalne
3.	3 KDD	droga publiczna – projektowana droga publiczna dojazdowa
4.	20 KX	ciągi piesze publiczne – projektowany publiczny ciąg pieszy
5.	52 XP	place publiczne – projektowany plac publiczny

**§3.** Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w §2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w §2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym,

zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu;

- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §2, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§4.** Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 249, poz. 2104 ze zmianami), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa Rada Miejska p.n.: „Wieloletni Plan Inwestycyjny”,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta, ustala się w uchwale budżetowej,
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej, zwanym „Wieloletnie programy inwestycyjne”.

**§5.** Zasady finansowania inwestycji:

- 1) dochody własne,
- 2) dotacje,
- 3) kredyty,
- 4) pożyczki preferencyjne,
- 5) w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

**§6.** Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 ze zmianami).

**2828**

### **ANEKS NR 1**

z dnia 10 lipca 2009 r.

**do porozumienia**

**zawartego w Pile w dniu 20 marca 2009 r. pomiędzy Powiatem Pilskim a Gminą Ujście**

**§1.** W porozumieniu zawartym w dniu 20 marca 2009 roku pomiędzy Powiatem Pilskim, a Gminą Ujście wprowadza się następującą zmianę:

- pkt 3 w §2 otrzymuje brzmienie:  
„3) 6 września 2009 r., o którym mowa w §1 pkt 3”.

**§2.** Aneks wchodzi w życie z dniem podpisania.

**§3.** Aneks sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Przyjmujący:  
Burmistrz Ujścia  
(-) *Henryk Kazana*

Przekazujący:  
Starosta Pilski  
(-) *Tomasz Bugajski*  
Wicestarosta Pilski  
(-) *Jan Marek Pikułik*