

- P R O J E K T -

**UCHWAŁA NR.../...../....
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ
z dnia.....**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Brodowo, gmina Środa Wielkopolska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Brodowo, gmina Środa Wielkopolska, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XXXVII/521/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r.

2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:2000 zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Brodowo, gmina Środa Wielkopolska”;
 - 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
 - 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Granice obszaru objętego planem o powierzchni ok. 122,75 ha określa rysunek planu.

§2

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy lub gospodarczy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym wydzielony jest jeden lokal mieszkalny oraz jeden lokal usługowy o powierzchni nieprzekraczającej 60% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 18°;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat;

- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów,
 - b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 9) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia gatunków drzew i krzewów, głównie zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie.

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, 9MU;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U;
- 7) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1US, 2US;
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP;
- 9) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL;
- 10) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1E, 2E, 3E;
- 11) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;

- 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW;
- 14) tereny ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDWx, 2KDWx, 3KDWx.

§4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych, rozbiórki i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3 -5;
- 3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50 m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, remontu i zmiany sposobu użytkowania części budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;
- 7) dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku do liczby istniejących kondygnacji z zakazem nadbudowy o kolejną kondygnację;
- 8) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem istniejącej geometrii dachów;
- 9) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, remontu, rozbiórki, istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem §15 pkt 1, lit. p.

§5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem pkt 2;

- 2) na terenach RM dopuszczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 5) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem pkt 4 i 6;
- 6) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie i zabudowa terenów nie może powodować zagrożenia zanieczyszczenia wód podziemnych;
- 8) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 9;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi, tereny oznaczone symbolem:
 - a) RM zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej,
 - b) MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) MN/U, MU zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) MW zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - e) w przypadku lokalizacji w granicach terenu U:
 - hoteli i pensjonatów teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - przedszkoli i placówek edukacyjnych teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domu opieki społecznej teren zalicza się do terenów domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - szpitala, teren zalicza się do terenów szpitali poza miastem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) US, ZP zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 10) na terenach 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, 9MU, 3KDD, 13KDW, 14KDW, 22KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW w granicy strefy ochronnej od elektrowni wiatrowej o mocy powyżej 500kW, oznaczonej na rysunku planu, przy zagospodarowaniu i zabudowie terenów, uwzględnienie przepisów ustalonych w niniejszej uchwale oraz przepisów odrębnych, w tym przepisów w zakresie ochrony przed hałasem, z uwzględnieniem pkt 11;
- 11) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) na terenach RM przy prowadzeniu działalności rolniczej przestrzeganie zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących warunków przechowywania nawozów naturalnych oraz dawek i terminów ich stosowania;

- 14) na terenach RM ochronę wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

§6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenów 38MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 19KDW, 21KDW, 23KDW w granicach strefy ochrony archeologicznej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego Brodowo, stanowisko 23, obszar AZP 57-31/52 stanowiącego pozostałości osadnictwa z epoki brązu, wczesnego średniowiecza i okresu nowożytnego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązek zachowania przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami;
- 2) na terenie 2MN/U zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu zlokalizowany jest obiekt budowlany ujęty w gminnej ewidencji zabytków, podlegający ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych: budynek gospodarczy, oznaczony na rysunku planu symbolem (1);
- 3) na terenie 2MN/U roboty budowlane prowadzone przy obiektach budowlanych podlegających ochronie konserwatorskiej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7

W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§8

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się: ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 "Subzbiornik Inowrocław - Gniezno" oraz na terenach 26MN/U, 26KDW, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 150 "Pradolina Warszawa - Berlin", którego granice określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek z uwzględnieniem lit. c):
- a) powierzchnię nowo wydzielanych działek:
 - dla terenów MN, MN/U: dla zabudowy wolno stojącej nie mniejszą niż 700 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 500 m², dla zabudowy szeregowej nie mniejszą niż 200 m²,
 - dla terenów MU: dla zabudowy wolno stojącej nie mniejszą niż 700 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 500 m²,
 - dla terenów MW: nie mniejszą niż 700 m²,
 - dla terenów U: nie mniejszą niż 500 m²,
 - dla terenów US: nie mniejszą niż 400 m²,
 - dla pozostałych terenów nie ustala się,
 - b) minimalną szerokość frontu działki:
 - dla terenów MN, MN/U: dla zabudowy wolno stojącej nie mniejszą niż 18,0 m, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 12,0 m, dla zabudowy szeregowej nie mniejszą niż 8,0 m,
 - dla terenów MU: dla zabudowy wolno stojącej nie mniejszą niż 18,0 m, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 12,0 m,
 - dla terenów MW: nie mniejszą niż 30,0 m,
 - dla terenów U, US: nie mniejszą niż 15,0 m,
 - dla pozostałych terenów nie ustala się,
 - c) powierzchnia nowo wydzielanych działek oraz minimalna szerokość frontu działki nie dotyczy działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
 - dla terenów MN, MN/U, MU, MW, U, US: od 70° do 110°,
 - dla pozostałych terenów nie ustala się.

§10

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu jej skablowania;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne;
- 4) w granicach obszarów zagrożonych ruchami masowymi, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w razie potrzeby poza tymi granicami, określenie warunków geologiczno – inżynierskich na potrzeby zagospodarowania przestrzennego i posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w pasach dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągach pieszych, pieszo – rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, pieszo – rowerowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na terenach RM nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej w tym w garażu, budynku gospodarczo – garażowym, w liczbie:
 - nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - dla usług agroturystyki nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden pokój gościnny;
- 4) na terenach MN, MN/U, MU nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej w tym w garażu, budynku gospodarczo – garażowym, w liczbie:
 - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 5) na terenach MW nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej w tym w garażu, budynku gospodarczo – garażowym, w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny;
- 6) na terenach U, US nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej w tym w garażu, budynku gospodarczo – garażowym, w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 75,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 7) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rozbiórki w przypadkach kolizji z planowaną zabudową;
- 2) realizację infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych, przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §5 pkt 4;
- 7) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) pasy ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii w obie strony, do czasu skablowania, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 9) pasy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia oraz kablowych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 10) dostęp i dojazd do urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 12) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych, w tym przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego.

§13

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania nie podejmuje się ustaleń.

§14

Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych, w tym z wbudowanym, dobudowanym garażem oraz budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich, magazynowych, wiat oraz budowli rolniczych w zabudowie zagrodowej,
 - b) dopuszczenie usług agroturystyki w zabudowie zagrodowej,
 - c) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, dojeżdż, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,05, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię zabudowy: do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość budynków: do 10,0 m,
 - h) wysokość budowli: do 15,0 m,
 - i) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - j) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie lub dachy jednospadowe,
 - k) nachylenie połaci dachowych: do 45°,
 - l) na terenach 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM realizację pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem zjazdów oraz infrastruktury technicznej;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3, 7.

§15

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat, z uwzględnieniem lit. b – e,
 - b) dopuszczenie budynków wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) na terenach 7MN, 24MN, 25MN, 26MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 44MN, 45MN, 46MN dopuszczenie budynków wolno stojących, w zabudowie bliźniaczej lub w zabudowie szeregowej,
 - d) na terenie 3MN dopuszczenie lokalu usługowego w budynku mieszkalnym, w tym o powierzchni przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku, z zachowaniem wskaźników kształtowania zabudowy ustalonych w niniejszym paragrafie tak jak dla budynków mieszkalnych,
 - e) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków w zabudowie zagrodowej, budynków usługowych z zachowaniem istniejących parametrów budynków lub z zachowaniem wskaźników kształtowania zabudowy ustalonych w niniejszym paragrafie tak jak dla budynków mieszkalnych,
 - f) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, dojeżdż, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,05, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - h) powierzchnię zabudowy: do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - i) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - j) wysokość budynków, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej nakazuje się zachowanie jednolitej wysokości przylegających segmentów budynków:
 - budynku mieszkalnego: do 9,50 m, z dopuszczeniem na terenach 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 46MN do 10,0 m,
 - budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: do 6,0 m,
 - k) wysokość budowli: do 12,0 m,
 - l) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - m) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie lub dachy jednospadowe, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej nakazuje się zachowanie jednolitej geometrii dachów przylegających segmentów budynków,
 - n) nachylenie połaci dachowych: do 45°, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej nakazuje się zachowanie jednolitego nachylenia połaci dachowych przylegających segmentów budynków,
 - o) na terenach 8MN, 13MN, 14MN, 15MN, 18MN, 19MN, 24MN, 25MN, 49MN realizację pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem zjazdów oraz infrastruktury technicznej,

- p) na terenach 4MN, 7MN, 16MN, 24MN, 25MN, 26MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 36MN, 37MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN dopuszczenie budowy budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, o wysokości budynku, wiaty do 4,0 m przy dachach o nachyleniu połaci dachowych do 24° i do 5,50 m wyłącznie przy dachach dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 25° - 45° oraz o łącznej długości budynków, wiat na działce budowlanej do 8,0 m,
- q) dla zabudowy bliźniaczej, szeregowej dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej: nie mniejszej niż 700,0 m², z uwzględnieniem lit. d,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: nie mniejszej niż 500,0 m² i nie mniej niż dwóch działek w celu zrealizowania dwóch segmentów bliźniaka na wspólnej granicy, z uwzględnieniem lit. d,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej: nie mniejszej niż 200,0 m² i nie mniej niż trzech działek w celu zrealizowania trzech segmentów budynków szeregowych na wspólnej granicy, z uwzględnieniem lit. d,
 - d) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym przez teren dróg wewnętrznych, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4, 7.

§16

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkalno – usługowych, z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz budynków usługowych, garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat, z uwzględnieniem lit. b - d,
 - b) dopuszczenie budynków wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) zakaz łączenia w ramach pary budynków w zabudowie bliźniaczej budynku usługowego oraz budynku mieszkalnego,
 - d) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków w zabudowie zagrodowej z zachowaniem istniejących parametrów budynków lub z zachowaniem wskaźników kształtowania zabudowy ustalonych w niniejszym paragrafie tak jak dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych,

- e) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, dojść, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,05, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnię zabudowy: do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - h) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - i) wysokość budynków, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitej wysokości przylegających segmentów budynków:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: do 9,50 m,
 - budynku usługowego: do 7,50 m, z dopuszczeniem na działkach budowlanych o powierzchni powyżej 4000,0 m² do 10,0 m,
 - budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: do 6,0 m,
 - j) wysokość budowli: do 12,0 m,
 - k) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - l) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie lub dachy jednospadowe, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitej geometrii dachów przylegających segmentów budynków,
 - m) nachylenie połaci dachowych: do 45°, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitego nachylenia połaci dachowych przylegających segmentów budynków,
 - n) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 9MN/U, 11MN/U, 13MN/U, 15MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 21MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U realizację pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem zjazdów oraz infrastruktury technicznej,
 - o) dla zabudowy bliźniaczej dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej wolno stojącej: nie mniejszej niż 700,0 m², z uwzględnieniem lit. c,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej bliźniaczej: nie mniejszej niż 500,0 m² i nie mniej niż dwóch działek w celu zrealizowania dwóch segmentów bliźniaka na wspólnej granicy, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym przez teren dróg wewnętrznych, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4, 7.

§17

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, 9MU ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczenie budowy budynków mieszkalno – usługowych, w tym z wbudowanym, dobudowanym garażem oraz budynków usługowych, garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszczenie budynków wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej,
 - c) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, dojeżdż, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,05, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię zabudowy: do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość budynków, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitej wysokości przylegających segmentów budynków:
 - budynku mieszkalno – usługowego: do 9,50 m,
 - budynku usługowego: do 7,50 m, z dopuszczeniem na działkach budowlanych o powierzchni powyżej 4000,0 m² do 10,0 m,
 - budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: do 6,0 m,
 - h) wysokość budowli: do 12,0 m,
 - i) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - j) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie lub dachy jednospadowe, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitej geometrii dachów przylegających segmentów budynków,
 - k) nachylenie połaci dachowych: do 45°, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitego nachylenia połaci dachowych przylegających segmentów budynków,
 - l) na terenach 5MU, 6MU, 8MU, 9MU realizację pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem zjazdów oraz infrastruktury technicznej,
 - m) dla zabudowy bliźniaczej dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
- a) dla zabudowy mieszkalno – usługowej, usługowej wolno stojącej: nie mniejszej niż 700,0 m², z uwzględnieniem lit. c,
 - b) dla zabudowy mieszkalno – usługowej, usługowej bliźniaczej: nie mniejszej niż 500,0 m² i nie mniej niż dwóch działek w celu zrealizowania dwóch segmentów bliźniaka na wspólnej granicy, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym przez teren dróg wewnętrznych, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4, 7.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat,
 - b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, dojeżdż, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,6, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość budynków:
 - budynku mieszkalnego: do 12,0 m,
 - budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: do 6,0 m,
 - g) wysokość budowli: do 12,0 m,
 - h) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - i) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie lub dachy jednospadowe,
 - j) nachylenie połaci dachowych: do 45°;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
 - a) nie mniejszą niż 700,0 m² z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym przez teren dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 5, 7.

§19

Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie budowy budynków usługowych, garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,35, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię zabudowy: do 45% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość budynków: do 9,50 m,
 - g) wysokość budowli: do 12,0 m,
 - h) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,

- i) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie lub dachy jednospadowe,
- j) nachylenie połaci dachowych: do 45°,
- k) na terenach 1U, 2U, 4U realizację pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem zjazdów oraz infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
 - a) nie mniejszą niż 500,0 m² z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym przez teren dróg wewnętrznych, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 6, 7.

§20

Dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1US, 2US ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji budynków usług sportu i rekreacji wraz z budynkami towarzyszącymi, urządzeń i obiektów sportu i rekreacji, budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat,
 - b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,5, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię zabudowy: do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość budynków: do 9,50 m,
 - g) wysokość budowli: do 15,0 m,
 - h) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - i) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie lub dachy jednospadowe,
 - j) nachylenie połaci dachowych: do 45°,
 - k) na terenie 1US realizację pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem zjazdów oraz infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
 - a) nie mniejszą niż 400,0 m² z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym przez teren dróg wewnętrznych, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 6, 7.

§21

Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg pieszych, dróg pieszo-rowerowych, rowerowych,
 - c) dopuszczenie urządzeń sportu i rekreacji,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - e) zakaz budowy budynków;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym przez teren dróg wewnętrznych, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§22

Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu,
 - b) dopuszczenie infrastruktury technicznej bez zmiany przeznaczenia terenu,
 - c) zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z terenu dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§23

Dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1E, 2E, 3E ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, w tym stacji transformatorowej,
 - b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poza wymienionymi w lit. a,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię zabudowy: do 80% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy: do 6,0 m,
 - g) geometrię dachów, nachylenie połaci dachowych: dopuszcza się wszelkie rodzaje dachów;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z terenu dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§24

Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczenie urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, urządzeń i sieci infrastruktury drogowej,
- b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszczenie ciągów pieszych, ciągów pieszo – rowerowych, rowerowych.

§25

Dla terenu dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, urządzeń i sieci infrastruktury drogowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie ciągów pieszych, ciągów pieszo – rowerowych, rowerowych.

§26

Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, urządzeń i sieci infrastruktury drogowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie ciągów pieszych, ciągów pieszo – rowerowych, rowerowych.

§27

Dla terenów ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDWx, 2KDWx, 3KDWx ustala się:

- 1) lokalizację ciągów pieszych, pieszo-rowerowych lub rowerowych;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, urządzeń i sieci infrastruktury drogowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§28

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) 15% dla terenów MN, MN/U, MU, MW, U;
- 2) 10% dla terenów RM, E, US;
- 3) 0% dla pozostałych terenów.

§29

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Środa Wielkopolska.

§30

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