

**UCHWAŁA NR LII/561/2018
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 26 czerwca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA B.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, zatwierdzonego uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmujący wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA B, zwany dalej „planem”.

2. Uchwała dotyczy południowej części obszaru wskazanego uchwałą Nr LII/316/2010 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 9 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa (pow. ca 1160 ha) - wydzielonego na podstawie § 1 ust. 3 tej uchwały i określonego, jako CZĘŚĆ POŁUDNIOWA B, a położonego po południowej stronie ulic Zygmunta Grudzińskiego w Jasiniu oraz Pszennej i Łowieckiej w Łowęcinie.

3. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

4. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 310 ha.

5. Dla obszaru określonego w ust. 2 wprowadza się ustalenia planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały.

6. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - będący integralną częścią planu, stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:2 000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmujący wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA B;
- 2) załącznik Nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2.

1. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **akustyce architektonicznej i urbanistycznej** - należy przez to rozumieć zapewnienie ochrony przed hałasem poprzez właściwe kształtowanie zabudowy i lokalizowanie pomieszczeń wymagających zapewnienia komfortu akustycznego poza zasięgiem uciążliwości;
- 2) **akustyce budowlanej** - należy przez to rozumieć zastosowanie materiałów budowlanych o podwyższonej izolacyjności akustycznej, w tym przegród zewnętrznych i okien, mających na celu zmniejszenie poziomu hałasu w pomieszczeniach;
- 3) **budynku garażowym** lub **garażu** - należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, tj. budynek przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, jak i budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 4) **dachu mansardowym** - należy przez to rozumieć dach łamany, zbudowany z dwóch połąci dachowych, oddzielonych od siebie gzymsem, murem lub uskokiem;
- 5) **dachu naczółkowym** - należy przez to rozumieć odmianę dachu dwuspadowego, którego cechą charakterystyczną są dodatkowe niewielkie, krótkie połacie na ścianach szczytowych (tzw. ścięte szczyty);
- 6) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci nie większym niż 12 stopni;
- 7) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnego lub drogi wewnętrznej;
- 9) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, ciągu pieszo-jezdnego, granicy działki lub innego obiektu; w przypadku gdy linia zabudowy nie została określona na rysunku planu, linia rozgraniczająca oznacza nieprzekraczalną linię zabudowy, z uwzględnieniem przy lokalizowaniu obiektów budowlanych przepisów odrębnych;
- 11) **linii zabudowy - obowiązującej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą ściśle usytuowanie elewacji frontowej budynku;
- 12) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów stanowi, co najmniej 40% powierzchni przęsła ogrodzenia;
- 13) **produkcji nieuciążliwej** - należy przez to rozumieć drobną wytwórczość, magazynowanie i rzemiosło, które nie kwalifikują się, jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 14) **przeznaczeniu podstawowym, podstawowym przeznaczeniu terenu lub podstawowym przeznaczeniu obiektu** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje, co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;

- 15) **przeznaczeniu uzupełniającym, uzupełniającym przeznaczeniu terenu lub uzupełniającym przeznaczeniu obiektu** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje, co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
- 16) **strefach potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego (110 kV) i średniego (15 kV) napięcia** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości - odpowiednio - 36 m i 15 m (po 18 m na obie strony od osi linii 110 kV oraz po 7,5 m na obie strony od osi linii 15 kV), które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) **strefie kontrolowanej zmniejszonej gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości dla gazociągu DN 500 relacji Śrem - Poznań po 38 m na obie strony od osi gazociągu, które ze względu na bezpieczeństwo ludzi i potrzeby eksploatacyjne gazociągów wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) **szerokości frontu działki** - należy przez to rozumieć długość boku działki, mierzoną wzdłuż linii rozgraniczającej drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego, z którymi działka ta bezpośrednio graniczy;
- 19) **szpalerze drzew** - należy przez to rozumieć dwa szeregi drzew tworzące aleję;
- 20) **terenach o charakterze publicznym** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno - przestrzennej miasta i gminy, obejmujące tereny ogólnodostępne - to jest: tereny dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych i zieleni urządzonej - posiadające szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 21) **układzie kalenicowym** - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynku na działce, w którym jego główna kalenica zorientowana jest równolegle do graniczącej z tą działką bezpośrednio drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego albo prostopadle do jednej z bocznych granic tej działki, przy czym w obu przypadkach dopuszcza się tolerancję do 5 stopni;
- 22) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²), administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, nauki i oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, obsługi technicznej, naprawy pojazdów mechanicznych, stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego i rolniczego, itd., które nie kwalifikują się, jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 23) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²), administracji, ochrony zdrowia, kultury, rozrywki, wypoczynku, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, rzemiosła, itd., które nie kwalifikują się, jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko - chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 24) **wysokości budynku do kalenicy** - należy przez to rozumieć maksymalny, pionowy wymiar budynku lub jego części, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy).

Rozdział 2. Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3.

1. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:
- 1) oznaczone symbolem **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) oznaczone symbolem **MN(U)** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
 - 3) oznaczone symbolem **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych;
 - 4) oznaczone symbolem **P/U** - tereny produkcyjne, magazynowo-składowe lub zabudowy usługowej;
 - 5) oznaczony symbolem **P/U/UC** - teren produkcyjny, magazynowo - składowy lub zabudowy usługowej, z dopuszczeniem lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;
 - 6) oznaczone symbolem **U(P)** - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej, z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej;
 - 7) oznaczone symbolem **U** - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej;
 - 8) oznaczony symbolem **UO** - teren zabudowy usługowej - usług oświaty;
 - 9) oznaczony symbolem **US** - teren zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji;
 - 10) oznaczone symbolem **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
 - 11) oznaczone symbolem **R** - tereny rolnicze;
 - 12) oznaczone symbolem **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 13) tereny infrastruktury technicznej, do których należą:
 - a) oznaczony symbolem **G** - teren infrastruktury technicznej - gazownictwo,
 - b) oznaczone symbolem **IT** - tereny infrastruktury technicznej (z dopuszczeniem infrastruktury komunikacyjnej);
 - 14) tereny komunikacyjne, które współtworzą:
 - a) tereny dróg publicznych:
 - oznaczone symbolem **KDGP** - tereny dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - oznaczone symbolem **KDG** - tereny dróg klasy głównej,
 - oznaczone symbolem **KDZ** - tereny dróg klasy zbiorczej,
 - oznaczone symbolem **KDL** - tereny dróg klasy lokalnej,
 - oznaczone symbolem **KDD** - tereny dróg klasy dojazdowej,
 - b) oznaczone symbolem **KDX** - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych,
 - c) oznaczone symbolem **KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

§ 4.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) obowiązek dostosowania budynków oraz wiat, obiektów kontenerowych i tymczasowych obiektów takich, jak: namioty, stoiska i pawilony do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń szczegółowych, przy czym:
 - a) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a które:
 - zlokalizowane są pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy - mogą być wyłącznie remontowane i przebudowywane bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy i kubatury,
 - zostały przecięte linią zabudowy - mogą być rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
 - zlokalizowane są na działkach, na których wyznaczono obowiązującą linią zabudowy - mogą, w ramach przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, być dostosowywane do tych linii na zasadach takich, jakie stosuje się dla nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się wysunięcie przed linią zabudowy takich elementów budynku jak:
 - balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy - maksymalnie o 1,3 m,
 - okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m,
 - części podziemne budynku - do granic własności działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) elewacja frontowa nowego budynku lokalizowanego na działce, na której wyznaczono obowiązującą linią zabudowy winna przylegać do tej linii na, co najmniej 70% swojej długości,
 - e) na działkach, dla których wyznaczono nieprzekraczalną oraz obowiązującą linią zabudowy, elewację frontową nowego budynku należy sytuować wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
 - f) na działkach narożnych, dla których wyznaczono dwie obowiązujące linie zabudowy, dopuszcza się usytuowanie elewacji frontowej nowego budynku wzdłuż jednej z obowiązujących linii zabudowy;
- 2) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych we frontowej części działki (tj. między linią zabudowy, a płaszczyzną elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego lub usługowego);
- 3) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo - handlowych;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z przeszłowych, prefabrykowanych elementów betonowych;
- 5) obowiązek stosowania na elewacjach budynków tynków w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, przy czym dla poszczególnych budynków bliźniaczych oraz zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej obowiązuje stosowanie jednakowego koloru i materiału dla danych elementów, tworzących elewacje tj. ściany, dachy, elementy

architektoniczne artykułujące elewacje, a także stosowanie okien i drzwi o jednakowych podziałach oraz kolorze i materiale stolarki;

- 6) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) zakaz stosowania dachów mansardowych; zakaz ten nie dotyczy istniejących dachów mansardowych na budynkach pochodzących sprzed 1945 r.;
- 8) dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojść;
- 9) istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu działki budowlane, które nie spełniają wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych, w tym zmniejszone na skutek wydzielenia dróg, ciągów pieszo-rowerowych, placów publicznych i terenów infrastruktury komunikacyjnej, wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 10) dopuszcza się dokonanie podziału nieruchomości na działki nie spełniające wymagań dla działki budowlanej, przeznaczone na powiększenie innych działek o takim samym przeznaczeniu ustalonym w planie, w celu poprawy warunków zagospodarowania tych działek lub umożliwienia ich zagospodarowania w sposób zgodny z ustaleniami planu.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady realizacji i rozmieszczania reklam**:

- 1) dla terenów P/U, P/U/UC, U(P), U, UO, US, G - dopuszcza się realizację reklam w formie: tablicy reklamowej, szyldu i reklamy eksponowanej na urządzeniu reklamowym;
- 2) dla terenów MN(U), MN/U - dopuszcza się realizację reklam w formie: tablicy reklamowej i szyldu;
- 3) dla terenów MN - dopuszcza się stosowanie szyldów;
- 4) dla terenów nie wymienionych w pkt 1, 2 i 3 - dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie elementów systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz znaków drogowych;
- 5) zakaz stosowania na terenach MN(U) i MN/U tablic reklamowych o całkowitej powierzchni ekspozycyjnej przekraczającej 6 m² włącznie;
- 6) zakaz stosowania szyldów o powierzchni przekraczającej 1,0 m²;
- 7) zakaz umieszczania reklam:
 - a) w odległości mniejszej niż 10 m od innych reklam,
 - b) na balustradach balkonów i tarasów,
 - c) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi;
- 8) obowiązek zachowania - dla reklam umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach - następujących odległości od innych elementów zagospodarowania:
 - a) co najmniej 10 m od znaków drogowych,
 - b) co najmniej 3 m od krawędzi jezdni,
 - c) co najmniej 3 m od pnia drzewa;
- 9) zakaz umieszczania na drodze lub w jej pobliżu urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu;

10) lokalizacja reklam, obiektów reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów na terenach położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 92, skierowanych do użytkowników drogi lub mogących rozpraszać ich uwagę następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 5.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:

- 1) nakaz przestrzegania wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych dla obszarów: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno” (o głębokości zalegania warstw wodonośnych od 90 m do 140 m), w którego granicach położony jest cały obszar objęty planem oraz dla terenów położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna” (o głębokości zalegania warstw wodonośnych od 15 m do 90 m);
- 2) zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania ciągów zadrzewień i zakrzewień przydrożnych i nadwodnych z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych oraz drzew i krzewów, których usunięcie niezbędne jest z uwagi na:
 - a) utrzymanie urządzeń melioracji wodnych,
 - b) budowę, remont i przebudowę dróg i infrastruktury technicznej określonych w planie,
 - c) zachowanie bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 3) obowiązek utrzymania i ochrony cieków i zbiorników wodnych, w tym: zakaz zmiany naturalnego charakteru ich brzegów, zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej, przy czym ustalenia te nie dotyczą działań służących retencji wód oraz realizacji inwestycji celu publicznego, określonych w planie;
- 4) zakaz lokalizowania ogrodzeń w poprzek cieków wodnych oraz w odległości mniejszej niż 3 m od ich brzegów;
- 5) obowiązek zaopatrzenia terenów, budynków i budowli w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w wypadku jej braku na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) wymóg odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, w wypadku jej braku na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 28 ust. 3 pkt 2 lit. f - do gruntu, rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych;
- 8) obowiązek gromadzenia, segregacji oraz zagospodarowania odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych odznaczających się wysoką sprawnością oraz niskim stopniem emisji substancji do powietrza;
- 10) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:
 - a) inwestycji celu publicznego określonych w planie, w tym infrastruktury technicznej,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - lokalizowanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,

- c) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą - lokalizowanych zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
 - d) lokalizowanych w obrębie terenów MN/U, U(P), U, G - zgodnie z ustaleniami § 15, § 18, § 19 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - e) lokalizowanych w obrębie terenów P/U, P/U/UC - zgodnie z ustaleniami § 16, § 17 - przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) nakazuje się aby - zgodnie z przepisami odrębnymi - eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powodowała przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 12) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz wystąpienia poważnych awarii;
- 13) zakaz lokalizowania w terenie P/U/UC instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz zakładów, w których przewidywane jest stosowanie substancji niebezpiecznych, a także inwestycji wielkogabarytowych za wyjątkiem hal produkcyjnych, usługowych i magazynowych;
- 14) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego ustala się:
- a) wymóg zapewnienia ochrony akustycznej:
 - dla terenu **UO** - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - dla terenów **MN** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów **MN(U)** i **MN/U** - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
 - dla terenu **US** - jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
 - b) stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach wymagających komfortu akustycznego;
- 15) w granicach stref ograniczonej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3;
- 16) w granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przewidzianych na pobyt ludzi jedynie w przypadku likwidacji, przebudowy lub skablowania tych linii.

§ 6.

1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące - oznaczone na rysunku planu - **obiekty wpisane do ewidencji zabytków województwa wielkopolskiego**, objęte ochroną prawną zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) budynek szkoły przy ul. Szkolnej 14 w Łowęcinie;
- 2) zespół domów (tj.: dom mieszkalny i budynek gospodarczy) przy ul. Łowieckiej 26 w Łowęcinie;
- 3) budynek przy ul. Wiejskiej 29 w Jasinie.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) nakaz zachowania i przywracania tradycyjnego pokrycia dachowego na budynkach oraz zakaz stosowania materiałów ahistorycznych tj. np. blachodachówka itd.;

2) nakaz zachowania istniejących elewacji ceglanych i detalu architektonicznego, w tym zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia budynków, posiadających elewacje ceglane i detal architektoniczny oraz zakaz tynkowania ceglanych elewacji i innych zewnętrznych ceglanych elementów budynku;

3) nakaz uzyskania pozytywnej opinii właściwego konserwatora zabytków dla wszelkich prac budowlanych, konserwatorskich i restauratorskich.

3. Na obszarze objętym planem dla zapewnienia **ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego**, wyznacza się archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej - oznaczone na rysunku planu - w których przedmiotem ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach tam określonych, są stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

4. W granicach stref, o których mowa w ust. 3 obowiązuje:

1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;

2) w uzasadnionym przypadku nakaz wstrzymania prac ziemnych i nakaz przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych;

3) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

5. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i ochrony kapliczek i krzyży przydrożnych, stanowiących element krajobrazu kulturowego. W przypadku przebudowy lub rozbudowy dróg i infrastruktury technicznej, dopuszcza się przeniesienie tych obiektów.

§ 7.

1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące **tereny o charakterze publicznym**:

1) tereny dróg publicznych;

2) tereny ciągów pieszo-jezdnych;

3) tereny zieleni urządzonej.

2. W ramach kształtowania terenów o charakterze publicznym - określonych w ust. 1 - ustala się:

1) nakaz stosowania w granicach jednego - wyodrębnionego na rysunku planu - terenu drogi, ciągu pieszo - jezdnego oraz zieleni urządzonej jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, tj.: ławki latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.;

2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo - handlowych;

3) zakaz instalowania reklam, z wyjątkiem tablic gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;

4) nakaz zachowania oraz uzupełnienia w granicach terenów 1KDGP, 1KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ i 13KDD istniejących szpalerów i rzędów drzew, z dopuszczeniem ich wymiany na inne drzewa liściaste;

5) nakaz dostosowania terenów o charakterze publicznym do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do obiektów i urządzeń obsługi ludności oraz urządzeń komunikacyjnych.

3. W granicach terenów objętych planem nie występuje obszar przestrzeni publicznej, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8.

1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia ilości miejsc postojowych, w tym przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zaspokajającej w pełni potrzeby, wynikające ze sposobu użytkowania terenów i nieruchomości.

2. Dla nowych inwestycji obowiązuje - z zastrzeżeniem ust. 3 - zapewnienie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal;
- 2) dla biur i urzędów - minimum 18 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla handlu i usług - minimum 25 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla usług oświaty - minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 5) dla magazynów i składów - minimum 10 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej, w tym 1 miejsca postojowego dla samochodów ciężarowych oraz miejsca do zawracania dla samochodów ciężarowych;
- 6) dla zabudowy przemysłowej i produkcyjnej - minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych oraz 2 miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych oraz miejsca do zawracania dla samochodów ciężarowych.

3. W przypadku inwestycji polegającej na zwiększeniu do 10% powierzchni całkowitej budynków istniejących na działce w dniu wejścia w życie ustaleń planu lub budynków, dla których wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, dopuszcza się pozostawienie istniejącej liczby miejsc postojowych.

4. W obrębie terenów KDZ, KDL i KDD dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych w formie zespołów stanowisk prostopadłych do jezdni lub pasów stanowisk równoległych do jezdni, w miejscach niezagrażających bezpieczeństwu ruchu, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego.

§ 9.

Dla znajdujących się na obszarze objętym planem terenów, na których występują **grunty zmeliorowane oraz urządzenia melioracji wodnych** ustala się nakaz utrzymania drożności rowów melioracyjnych oraz urządzeń melioracji wodnych. W przypadku kolizji urządzeń melioracji wodnych z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się ich przebudowę w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach sąsiednich.

§ 10.

W zakresie **wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa** ustala się:

- 1) obowiązek zgłoszenia, przed wydaniem pozwolenia na budowę, właściwym organom odpowiedzialnym za bezpieczeństwo ruchu lotniczego obiektów o wysokości 50,0 m nad poziomem terenu i większej, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów;
- 2) budowę sieci wodociągowej zgodnie z zasadami określonymi w § 28 ust. 3 pkt 1 lit. c;
- 3) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z zasadami określonymi w § 25 oraz wymogami przepisów odrębnych.

§ 11.

1. W obszarze objętym planem wyznacza się - oznaczoną na rysunku planu - strefę ograniczeń wysokości obiektów ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska Poznań/Kobylnica.

2. W strefie, o której mowa w ust.1, ustala się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych oraz naturalnych o wysokości przekraczającej 181 m n.p.m., przy czym w przypadku likwidacji lotniska Poznań/Kobylnica ustalenie to przestanie obowiązywać.

§ 12.

Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, a niezgodne z tymi ustaleniami, sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków mogą być zachowane, jako tymczasowe, wyłącznie do czasu zgodnego z planem zagospodarowania terenów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Rozdział 3.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 13.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN i 23MN** obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. W granicach terenów **MN** dopuszcza się wydzielenie w ramach budynku mieszkalnego lokalu użytkowego dla usług podstawowych, którego powierzchnia całkowita nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

3. Dla terenów **MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej:
 - a) dla zabudowy lokalizowanej w obrębie terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN - $i=0,35$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 35% powierzchni działki,
 - b) dla zabudowy lokalizowanej w obrębie terenów 20MN, 21MN, 22MN, 23MN - $i=0,3$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy lokalizowanej w obrębie terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN - 50%,
 - b) dla zabudowy lokalizowanej w obrębie terenów 20MN, 21MN, 22MN, 23MN - 60%;
- 3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1,0 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów i oczek wodnych;
- 4) w ramach scalania i podziału nieruchomości:

- a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m², przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

4. Dla terenów **MN** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej i bliźniaczej, nowe budynki mogą być lokalizowane wyłącznie w układzie wolnostojącym, przy czym:

- a) zakaz ten nie dotyczy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz zabudowy, dla której wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu,
- b) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, jeżeli na sąsiedniej działce bezpośrednio przy tej granicy istnieje budynek ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych albo wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę tak usytuowanego budynku;

2) zakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego;

3) zakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej o powierzchni mniejszej niż 1 000 m² więcej niż jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego;

4) zakaz lokalizowania:

- a) budynków mieszkalnych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości do kalenicy większej niż 10 m,
- b) budynków gospodarczych i garażowych:
 - na działkach o powierzchni mniejszej niż 1 000 m² - o wysokości większej niż 3,5 m oraz o powierzchni całkowitej większej niż 50 m²,
 - na działkach o powierzchni większej lub równej 1 000 m² - o wysokości większej niż 6 m, przy czym wysokość budynku gospodarczego i garażowego do okapu nie może być większa niż 3 m;

5) obowiązek stosowania:

- a) na budynkach mieszkalnych dachów symetrycznych dwuspadowych, wielospadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, w układzie kalenicowym,
- b) na budynkach garażowych i gospodarczych:
 - w granicach działek o powierzchni mniejszej niż 1 000 m² - dachów płaskich,
 - w granicach działek o powierzchni większej lub równej 1 000 m² - dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;

6) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz te, dla których wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 3, 4 i 5 mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowane istniejące parametry;

- 7) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych odcieniach kolorów ziemi albo cegły nieglazurowanej, z możliwością zastosowania w partiach cokołowych i na obramieniach otworów okiennych i drzwiowych kamienia i ceramiki nieglazurowanej; do wykończenia elewacji budynków gospodarczych, garażowych, dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy;
- 8) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;
- 9) w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów o charakterze publicznym - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,3 m.

5. Dla terenów **MN** ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych i wewnętrznych, wyznaczonych na rysunku planu; lokalizacja nowych zjazdów następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1MN(U)**, **2MN(U)**, **3MN(U)**, **4MN(U)**, **5MN(U)**, **6MN(U)** i **7MN(U)** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

2. W granicach terenów **MN(U)** dopuszcza się wydzielenie w ramach budynku mieszkalnego lokalu użytkowego dla usług podstawowych, którego powierzchnia całkowita nie przekroczy 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

3. Dla terenów **MN(U)** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - $i=0,3$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - $i=0,4$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 60%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 30%;
- 3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1,0 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów i oczek wodnych;
- 4) w ramach scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m², przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

4. Dla terenów **MN(U)** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej i bliźniaczej, nowe budynki mogą być lokalizowane wyłącznie w układzie wolnostojącym, przy czym dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, jeżeli na sąsiedniej działce bezpośrednio przy tej granicy istnieje budynek ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych albo wydano decyzję o pozwoleniu na budowę tak usytuowanego budynku;
- 2) zakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 3) zakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej o powierzchni mniejszej niż 1 000 m² więcej niż jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego;
- 4) zakaz lokalizowania:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 10 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych:
 - na działkach posiadających powierzchnię mniejszą niż 1 000 m² - o wysokości większej niż 3,5 m oraz o powierzchni całkowitej większej niż 50 m²,
 - na działkach posiadających powierzchnię większą lub równą 1 000 m² - o wysokości większej niż 6 m, przy czym wysokość budynku gospodarczego i garażowego do okapu nie może być większa niż 3 m;
- 5) obowiązek stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych dachów płaskich lub dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci nie większym niż 20 stopni,
 - b) na budynkach garażowych i gospodarczych:
 - w granicach działek o powierzchni mniejszej niż 1 000 m² - dachów płaskich,
 - w granicach działek o powierzchni większej lub równej 1 000 m² - dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 20 stopni;
- 6) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objęte prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 3, 4 i 5 mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowane istniejące parametry;
- 7) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych odcieniach kolorów ziemi albo cegły nieglazurowanej, z możliwością zastosowania w partiach cokołowych i na obramieniach otworów okiennych i drzwiowych kamienia i ceramiki nieglazurowanej; do wykończenia elewacji budynków gospodarczych, garażowych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy;
- 8) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;
- 9) w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów o charakterze publicznym - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub stalowych, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,3 m.

5. Dla terenów **MN(U)** ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych i wewnętrznych, wyznaczonych na rysunku planu; lokalizacja nowych zjazdów następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15.

1. W granicach terenów oznaczonych 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** i **26MN/U** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych.

2. W granicach terenów **MN/U** dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie w ramach jednej działki budowlanej zarówno wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wyłącznie usług nieuciążliwych, jak i zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) zachowanie istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętej prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w granicach terenów 16MN/U i 20MN/U) oraz zabudowy zagrodowej (w granicach terenów 22MN/U, 23MN/U, 25MN/U i 26MN/U), z możliwością jej przebudowy i remontu;
- 3) zachowanie istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętych prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu obiektów produkcyjnych, produkcyjno - usługowych i magazynowo - składowych, z możliwością ich przebudowy i remontu.

3. W granicach terenów: 14MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w strefach ograniczonej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonych na rysunku planu; przy czym dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę zabudowy mieszkaniowej istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętej prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu.

4. Dla terenów **MN/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej:
 - a) w obrębie terenów 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 i 21MN/U:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - $i=0,4$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki,
 - dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej - $i=0,5$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki,
 - b) w obrębie terenów 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U i 26MN/U:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - $i=0,3$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki,

- dla zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej i istniejącej zabudowy zagrodowej - $i=0,4$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki;

2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż:

a) w obrębie terenów 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 i 21MN/U:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 50%,

- dla zabudowy usługowej i usługowo - mieszkaniowej - 30%,

b) w obrębie terenów 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U i 26MN/U:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 60%,

- dla zabudowy usługowej, usługowo - mieszkaniowej i istniejącej zabudowy zagrodowej - 30%,

c) w obrębie terenu 25MN/U:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 40%,

- dla zabudowy usługowej, usługowo - mieszkaniowej i istniejącej zabudowy zagrodowej - 30%;

3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1,0 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów i oczek wodnych;

4) w ramach scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m², przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,

b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

5. Dla terenów **MN/U** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej i bliźniaczej, nowe budynki mogą być lokalizowane wyłącznie w układzie wolnostojącym, przy czym dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, jeżeli na sąsiedniej działce bezpośrednio przy tej granicy istnieje budynek ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych albo wydano decyzję o pozwoleniu na budowę tak usytuowanego budynku;

2) zakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego;

3) zakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej o powierzchni mniejszej niż 1 000 m² więcej niż jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego;

4) zakaz lokalizowania:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 10 m,

b) budynków gospodarczych i garażowych:

- na działkach posiadających powierzchnię mniejszą niż 1 000 m² - o wysokości większej niż 3,5 m oraz o powierzchni całkowitej większej niż 50 m²,
- na działkach posiadających powierzchnię większą lub równą 1 000 m² - o wysokości większej niż 6 m, przy czym wysokość budynku gospodarczego i garażowego do okapu nie może być większa niż 3 m;

5) obowiązek stosowania:

a) na budynkach mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych:

- w obrębie terenu 22MN/U - dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- w obrębie terenów: 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U i 20MN/U od strony ul. Wiejskiej - dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, w układzie kalenicowym,
- w obrębie terenów MN/U niewymienionych w tiret pierwsze i tiret drugie - dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, w układzie kalenicowym; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

b) na budynkach garażowych i gospodarczych:

- w granicach działek o powierzchni mniejszej niż 1 000 m² - dachów płaskich,
- w granicach działek o powierzchni większej lub równej 1 000 m² - dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;

6) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objęte prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 3, 4 i 5 mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowane istniejące parametry;

7) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów: czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego, purpurowego oraz koloru czarnego, przy czym zakaz ten nie dotyczy znaków firmowych umieszczanych na elewacjach budynków;

8) dopuszcza się stosowanie w partiach cokołowych i na obramieniach otworów okiennych i drzwiowych kamienia i ceramiki nieglazurowanej; do wykończenia elewacji budynków gospodarczych, garażowych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy;

9) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;

10) w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów o charakterze publicznym - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub stalowych, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,3 m.

6. Dla terenów **MN/U** ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dla terenu 10MN/U - z terenów 1KDL, 22KDD i 23KDD;

2) dla terenu 22MN/U - z terenów 4KDZ, 5KDL i 24KDD;

- 3) w obrębie terenów niewymienionych w pkt. 1 i 2 - obsługę z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych i wewnętrznych;
- 4) lokalizacja nowych zjazdów następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1P/U**, **2P/U**, **3P/U**, **4P/U**, **5P/U**, **6P/U**, **7P/U** i **8P/U** obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę produkcyjną, magazynowo-składową lub zabudowę usługową.

2. W granicach terenów **P/U**:

- 1) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem zachowania - w granicach terenu 7P/U - istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętej prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej i zagrodowej, z możliwością jej przebudowy i remontu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie parków technologicznych, inkubatorów przedsiębiorczości i obiektów logistycznych.

3. Dla terenów **P/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,7$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż:
 - a) w obrębie terenów: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 5P/U - 30%, przy czym w granicach terenów 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U minimum 30% powierzchni działki musi być przeznaczona pod zieleń urządzoną,
 - b) w obrębie terenu 8P/U - 20%;
- 3) obowiązek wprowadzenia, co najmniej pojedynczego rzędu drzew liściastych, w obrębie terenu 8P/U, wzdłuż jego granicy z terenem 1R;

4) w ramach scalania i podziału nieruchomości:

- a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 30 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 500 m², przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

4. Dla terenów **P/U** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) zakaz lokalizowania budynków:

- a) produkcyjnych, magazynowych i składowych o wysokości większej niż 20 m,
- b) usługowych o wysokości większej niż 12 m;

2) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objęte prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu,

a niespełniające ustaleń pkt 1 mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowane istniejące parametry;

- 3) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 4) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych odcieniach kolorów ziemi lub okładzin ze szkła i blachy;
- 5) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;
- 6) w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów o charakterze publicznym - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie płotu ze sztachet stalowych, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,3 m.

5. Dla terenów **P/U** ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu 5P/U - z terenów 35KDD i 37KDD;
- 2) dla terenu 6P/U - z terenów 33KDD i 34KDD;
- 3) w obrębie terenów niewymienionych w pkt. 1 i 2 - obsługę z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych i wewnętrznych;
- 4) lokalizacja nowych zjazdów następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17.

1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **P/U/UC** obowiązuje przeznaczenie na cele produkcyjne, magazynowo-składowe lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

2. W granicach terenu **P/U/UC**:

- 1) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem zachowania istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętej prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej i zagrodowej, z możliwością jej przebudowy i remontu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie parków przemysłowych, logistycznych i innych obiektów produkcyjnych, magazynowych, a także wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

3. Dla terenu **P/U/UC** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej niż $i=0,8$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%;
- 3) obowiązek wprowadzenia, co najmniej pojedynczych rzędów drzew liściastych wzdłuż granic z terenem 2R;
- 4) w ramach scalania i podziału nieruchomości:

- a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 30 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 500 m², przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

4. Dla terenu **P/U/UC** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) zakaz lokalizowania budynków:

- a) produkcyjnych, magazynowych i składowych o wysokości większej niż 25 m,
- b) usługowych o wysokości większej niż 12 m;

2) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objęte prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1 mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowane istniejące parametry;

3) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów: czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego, purpurowego oraz koloru czarnego, przy czym zakaz ten nie dotyczy znaków firmowych umieszczanych na elewacjach budynków;

4) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;

5) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochylonych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;

6) w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów o charakterze publicznym - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,3 m.

5. Dla terenu **P/U/UC** ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do niego terenów dróg publicznych i wewnętrznych, wyznaczonych na rysunku planu; lokalizacja nowych zjazdów następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1U(P)**, **2U(P)**, **3U(P)**, **4U(P)**, **5U(P)**, **6U(P)**, **7U(P)**, **8U(P)**, **9U(P)**, **10U(P)**, **11U(P)** i **12U(P)** obowiązuje przeznaczenie dla usług nieuciążliwych, z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej.

2. W granicach terenów **U(P)** dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie w ramach jednej działki budowlanej zarówno wyłącznie usług nieuciążliwych lub produkcji nieuciążliwej, jak i usług nieuciążliwych i produkcji nieuciążliwej;
- 2) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem zachowania istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętej prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu zabudowy mieszkaniowej, z możliwością jej przebudowy i remontu.

3. Dla terenów **U(P)** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0$, oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,5$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki;

- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%;
- 3) w ramach scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m², przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

4. Dla terenów **U(P)** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania budynków posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 10 m;
- 2) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objęte prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1 mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowane istniejące parametry;
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 4) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych odcieniach kolorów ziemi albo cegły nieglazurowanej, z możliwością zastosowania w partiach cokołowych i na obramieniach otworów okiennych i drzwiowych kamienia i ceramiki nieglazurowanej; dopuszcza się stosowanie na budynkach usługowych, produkcyjnych i magazynowo - składowych okładzin ze szkła i blachy;
- 5) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;
- 6) w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów o charakterze publicznym - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub stalowych, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,3 m.

5. Dla terenów **U(P)** ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu 11U(P) - z terenów 14KDD, 15KDD, 16KDD i 17KDD, 2KDX i 2KDW;
- 2) dla terenu 12U(P) - z terenów 4KDL, 13KDD i 17KDD;
- 3) w obrębie terenów niewymienionych w pkt 1 i 2 - obsługę z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych i wewnętrznych;
- 4) lokalizacja nowych zjazdów następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 19.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1U**, **2U**, **3U**, **4U** i **5U** obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę usługową - usług nieuciążliwych.

2. W granicach terenów **U** zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem zachowania w granicach terenu 3U istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętej prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej, z możliwością jej przebudowy i remontu.

3. Dla terenów **U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej:
 - a) w obrębie terenów 1U, 3U - $i=0,5$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki,
 - b) w obrębie terenów 2U, 4U, 5U - $i=0,4$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż:
 - a) w obrębie terenu 1U, 3U - 25%,
 - b) w obrębie terenów 2U, 4U, 5U - 30%;
- 3) w ramach scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m², przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

4. Dla terenów **U** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej i bliźniaczej, nowe budynki mogą być lokalizowane wyłącznie w układzie wolnostojącym, przy czym dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, jeżeli na sąsiedniej działce bezpośrednio przy tej granicy istnieje budynek ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych albo wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę tak usytuowanego budynku;
- 2) zakaz lokalizowania budynków:
 - a) w obrębie terenów 1U, 2U, 4U, 5U - posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 8 m,
 - b) w obrębie terenu 3U - posiadających więcej niż trzy kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 12 m;
- 3) obowiązek stosowania na budynkach dachów płaskich;
- 4) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objęte prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2 i 3 mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowane istniejące parametry;
- 5) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych odcieniach kolorów ziemi lub okładzin ze szkła i blachy;
- 6) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;
- 7) w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów o charakterze publicznym - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie płotu ze sztachet stalowych, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości 0,3 m.

5. Dla terenów **U** ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu 3U - z terenów 2KDZ, 4KDL, 18KDD i 3KDW;
- 2) dla terenu 4U - z terenu 23KDD;
- 3) dla terenu 5U - z terenów 4KDZ, 7KDL i 5KDW;
- 4) w obrębie terenów niewymienionych w pkt. 1, 2 i 3 - obsługę z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych i wewnętrznych;
- 5) lokalizacja nowych zjazdów następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 20.

1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **UO** obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę usługową - usług oświaty.

2. W obrębie terenu **UO** dopuszcza się:

- 1) lokalizację przedszkola, żłobka lub innych usług publicznych, tj. np.: biblioteka, ośrodek kultury, świetlica;
- 2) zachowanie istniejących lokali mieszkalnych.

3. Dla terenu **UO** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,14$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,2$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 70%;
- 3) w ramach scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m², przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

4. Dla terenu **UO** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania budynków posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 10 m;
- 2) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych odcieniach kolorów ziemi albo cegły nieglazurowanej, z możliwością zastosowania w partiach cokołowych i na obramieniach otworów okiennych i drzwiowych kamienia i ceramiki nieglazurowanej;
- 3) obowiązek stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia połąci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, w układzie kalenicowym;
- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachów materiałów innych niż dachówka, w kolorach innych niż odcienie czerwieni i brązu;

- 5) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objęte prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2 i 3 mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowane istniejące parametry;
- 6) w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów o charakterze publicznym - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub stalowych, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,3 m;
- 7) obowiązek przestrzegania - przy wszelkich robotach budowlanych - ustaleń § 6 ust. 2.

5. Dla terenu **UO** ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do niego terenów dróg publicznych, wyznaczonych na rysunku planu; lokalizacja nowych zjazdów następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 21.

1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **US** obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę usługową - usług sportu i rekreacji.

2. Dla terenu **US** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,01$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,1$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 10% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 50%;
- 3) obowiązek zagospodarowania terenów zielenią wysoką i niską oraz terenowymi obiektami sportowymi, w tym boiskiem o nawierzchni nieprzepuszczalnej z dopuszczeniem lokalizacji budynku, o którym mowa w pkt 4;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, z wyjątkiem budynku - w miejscu wyznaczonym na rysunku planu liniami zabudowy - o funkcji szatniowo - sanitarnej, o wysokości nieprzekraczającej 5 m, z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połąci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, krytym dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglasto-czerwonym oraz obiektów małej architektury;
- 5) obowiązek przystosowania elementów zagospodarowania terenu dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 6) w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów o charakterze publicznym - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie płotu ze sztachet stalowych, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,3 m, dla boisk dopuszcza się stosowanie ogrodzeń z siatki stalowej powlekanej o innej wysokości;
- 7) w ramach scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 30 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 2500 m², przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

§ 22.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1ZP**, **2ZP**, **3ZP** i **4ZP** obowiązuje przeznaczenie pod zieleń urządzoną.

2. W granicach terenu **1ZP** dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkingowych urządzonych płytami ażurowymi.

3. Dla terenów **ZP** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zapewnienia procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż:
 - a) w obrębie terenu 1ZP - 70%, przy czym dopuszcza się uwzględnienie w powierzchni biologicznie czynnej miejsc parkingowych urządzonych płytami ażurowymi,
 - b) w obrębie terenów 2ZP, 3ZP, 4ZP - 80%;
- 2) obowiązek zagospodarowania terenów zielenią w formie parkowej, z wymogiem zachowania rodzimej roślinności i uwzględniania lokalnych warunków siedliskowych wzdłuż ich granic z terenem drogi 1KDG - należy wprowadzić podwójne rzędy drzew liściastych;
- 3) obowiązek zastosowania w granicach terenów 2ZP i 4ZP rozwiązań technicznych, np. ekranów akustycznych, ograniczających oddziaływanie w zakresie hałasu od drogi 1KDG na tereny 24MN/U, 1MN(U), 2MN(U), 3MN(U), 4MN(U), 6MN(U), 7MN(U);
- 4) obowiązek urządzenia w granicach terenu 2ZP ciągów rowerowych lub pieszo-rowerowych, przy czym dla ciągów tych preferuje się stosowanie przepuszczalnych nawierzchni naturalnych;
- 5) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów małej architektury;
- 6) wymóg zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej rzeźby terenu;
- 7) zakaz budowy ogrodzeń.

§ 23.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1R** i **2R** obowiązuje przeznaczenie na cele rolnicze.

2. Dla terenów **R** ustala się zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń melioracji wodnych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz infrastruktury technicznej, określonej w planie.

§ 24.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1WS** i **2WS** obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki wodnej.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacji i terenów infrastruktury technicznej

§ 25.

1. Tereny dróg publicznych przeznaczone są do pełnienia funkcji komunikacyjnych, z dopuszczeniem lokalizowania infrastruktury technicznej i zieleni.

2. Powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zapewniać będą: droga krajowa nr 92, droga powiatowa nr 2436P oraz drogi gminne.

3. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów i działek odbywać się będzie z oznaczonych na rysunku planu przyległych dróg istniejących i nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem obsługi komunikacyjnej w pierwszej kolejności przez tereny KDW, KDX i KDD, a następnie przez tereny KDL, KDZ (w tym poprzez tereny IT) oraz KDG i KDGP.

4. Dla położonych na obszarze objętym planem terenów dróg i ulic obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren **1KDGP** przeznaczony jest pod drogę publiczną krajową (nr 92), klasy głównej ruchu przyspieszonego o dwóch jezdniach z dwoma pasami ruchu (2 x 2); szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu. W terenie 1KDGP dopuszcza się stosowanie rozwiązań przeciwhałasowych. Dla terenu 1KDGP obowiązuje zachowanie istniejących szpalerów i rzędów drzew liściastych, z dopuszczeniem ich wymiany na inne drzewa liściaste;
- 2) teren **2KDGP** przeznaczony jest pod węzeł projektowanej obwodnicy wschodniej aglomeracji poznańskiej - drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren **1KDG** - projektowana obwodnica Swarzędza - przeznaczony jest pod drogę publiczną klasy głównej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu; w pasie drogowym obowiązuje budowa ekranów akustycznych na odcinkach wzdłuż terenów 10MN/U i 22MN/U;
- 4) teren **2KDG** - projektowana obwodnica Swarzędza - przeznaczony jest pod drogę publiczną klasy głównej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren **3KDG** - węzeł projektowanej obwodnicy Swarzędza - przeznaczony jest pod drogę publiczną klasy głównej; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) tereny **1KDZ**, **2KDZ**, **3KDZ** i **4KDZ** przeznaczone są pod drogi publiczne powiatowe, klasy zbiorczej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu. W pasie drogowym obowiązuje zachowanie istniejących szpalerów i rzędów drzew liściastych, z dopuszczeniem ich wymiany na inne drzewa liściaste;
- 7) teren **5KDZ** przeznaczony jest pod drogę publiczną gminną, klasy zbiorczej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu. W pasie drogowym obowiązuje zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów i rzędów drzew liściastych, z dopuszczeniem ich wymiany na inne drzewa liściaste;
- 8) teren **1KDL** przeznaczony jest pod drogę publiczną gminną, klasy lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu; dla terenu drogi 1KDL obowiązuje zakaz podłączenia do terenu drogi 1KDG;
- 9) tereny **2KDL**, **3KDL**, **4KDL**, **5KDL**, **6KDL** i **7KDL** przeznaczone są pod drogi publiczne gminne, klasy lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) teren **8KDL** przeznaczony jest pod drogę publiczną gminną, klasy lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie

z rysunkiem planu. W pasie drogowym obowiązuje zachowanie istniejących szpalerów i rzędów drzew liściastych, z dopuszczeniem ich wymiany na inne drzewa liściaste. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną tej drogi z drogi krajowej nr 92;

- 11) tereny **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 15KDD, 16KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 34KDD, 36KDD** i **39KDD** przeznaczone są pod drogi publiczne gminne, klasy dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) teren **13KDD** przeznaczony jest pod drogę publiczną gminną, klasy dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu. W pasie drogowym obowiązuje zachowanie istniejących szpalerów i rzędów drzew liściastych, z dopuszczeniem ich wymiany na inne drzewa liściaste;
- 13) tereny **14KDD** i **17KDD** przeznaczone są pod drogi publiczne gminne, klasy dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu; dla terenów dróg 14KDD i 17KDD obowiązuje zakaz podłączenia do terenu drogi 1KDGP;
- 14) tereny **24KDD, 33KDD** i **35KDD** przeznaczone są pod drogi publiczne gminne, klasy dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu; dla terenów dróg 24KDD, 33KDD i 35KDD obowiązuje zakaz podłączenia do terenu drogi 1KDG;
- 15) tereny **37KDD** i **38KDD** przeznaczone są pod drogi publiczne gminne, klasy dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu. W pasie drogowym obowiązuje zachowanie istniejących szpalerów i rzędów drzew liściastych, z dopuszczeniem ich wymiany na inne drzewa liściaste. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną tych dróg z drogi krajowej nr 92.

§ 26.

1. Tereny **1KDX, 2KDX, 3KDX, 4KDX** i **5KDX** przeznaczone są do pełnienia funkcji ciągów pieszo - jezdnych, z dopuszczeniem lokalizowania infrastruktury technicznej oraz zieleni.

2. Dla terenów ciągów pieszo-jezdnych ustala się szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27.

1. Tereny **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW** i **15KDW** przeznaczone są pod funkcję dróg wewnętrznych, z dopuszczeniem lokalizowania infrastruktury technicznej oraz zieleni.

2. Dla terenów dróg wewnętrznych ustala się szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28.

1. Obsługę terenów i budynków na obszarze objętym planem w zakresie **uzbrojenia i wyposażenia terenu** zapewniać będą istniejące i rozbudowywane systemy infrastruktury technicznej.

2. Terenami przeznaczonymi do lokalizowania infrastruktury technicznej są - z uwzględnieniem przepisów odrębnych - tereny: dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, teren przeznaczony pod parking publiczny oraz tereny infrastruktury technicznej, a także inne tereny o charakterze publicznym, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej poza tymi terenami.

3. Na obszarze objętym planem ustala się:

1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) zaopatrzenie w wodę z układu gminnej sieci wodociągowej; na terenach niewyposażonych w sieć wodociągową, zaopatrzenie w wodę następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) rozbudowę sieci wodociągowej - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) obowiązek - przy rozbudowie, przebudowie i remoncie sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;

2) w zakresie **odprowadzania ścieków i wód opadowych**:

- a) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-pompowej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków,
- b) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych; na terenach niewyposażonych w kanalizację sanitarną odprowadzanie ścieków następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- c) rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej grawitacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami podczyszczającymi,
- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej nieruchomości,
- e) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. f; do czasu realizacji tej sieci dopuszcza się inne, zgodne z przepisami odrębnymi, sposoby odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych,
- f) dla terenów położonych w sąsiedztwie dróg oznaczonych symbolami 2KDZ, 3KDZ i 4KDZ dopuszcza się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych; do czasu realizacji tej sieci dopuszcza się inne, zgodne z przepisami odrębnymi, sposoby odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych;

3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:

- a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) możliwość rozbudowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- c) lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych w obrębie strefy kontrolowanej zmniejszonej gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, węglem, koksem, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną, drewnem lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła (np. energię słoneczną),
 - b) budowę, przebudowę i rozbudowę lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem ustaleń § 5 pkt 9;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki ze stacji 110/15 kV, za pomocą sieci kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) rozbudowę linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych; dopuszcza się budowę linii napowietrznych na terenach niezabudowanych i nieprzeznaczonych do zabudowy,
 - c) możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz lokalizowania nowych stacji transformatorowych kablowych, słupowych lub wbudowanych w obiekty kubaturowe,
 - d) dla terenów położonych w granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia obowiązują ustalenia § 5 pkt 16, przy czym w przypadku likwidacji, przebudowy lub skablowania linii wysokiego i średniego napięcia dopuszcza się możliwość zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem i na warunkach określonych w planie,
 - e) zakaz sytuowania stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych, bezpośrednio pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub w odległości mniejszej niż: 15 m dla linii o napięciu znamionowym nieprzekraczającym 110 kV oraz 5 m dla linii o napięciu znamionowym nieprzekraczającym 15 kV, liczonej w poziomie od skrajnych przewodów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zakaz sadzenia pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 6) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) rozbudowę linii teletechnicznych w formie sieci kablowych i bezprzewodowych,
 - b) na terenach niezabudowanych i nieprzeznaczonych do zabudowy dopuszcza się budowę linii napowietrznych,
 - c) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym terenami preferowanymi do lokalizowania stacji bazowych są tereny P/U, P/U/UC.

§ 29.

1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **G** obowiązuje przeznaczenie pod infrastrukturę techniczną - gazownictwo.

2. Dla terenu **G** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie wynoszącego nie mniej niż 15%;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) dopuszcza się budowę stacji redukcyjnej gazu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) obowiązek zagospodarowania zielenią terenu lub jego fragmentu, niewykorzystanego pod obiekty infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu.

§ 30.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami: **1IT, 2IT, 3IT, 4IT, 5IT, 6IT, 7IT, 8IT, 9IT, 10IT, 11IT, 12IT i 13IT** obowiązuje przeznaczenie pod infrastrukturę techniczną - komunikacja.

2. Dla terenów **IT** ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej określonych w planie;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury komunikacyjnej oraz lokalizację miejsc postojowych z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) obowiązek zagospodarowania zielenią terenów lub ich fragmentów niewykorzystanych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi, dojścia, dojazdu i miejsca postojowe.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

§ 31.

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 30%.

§ 32.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

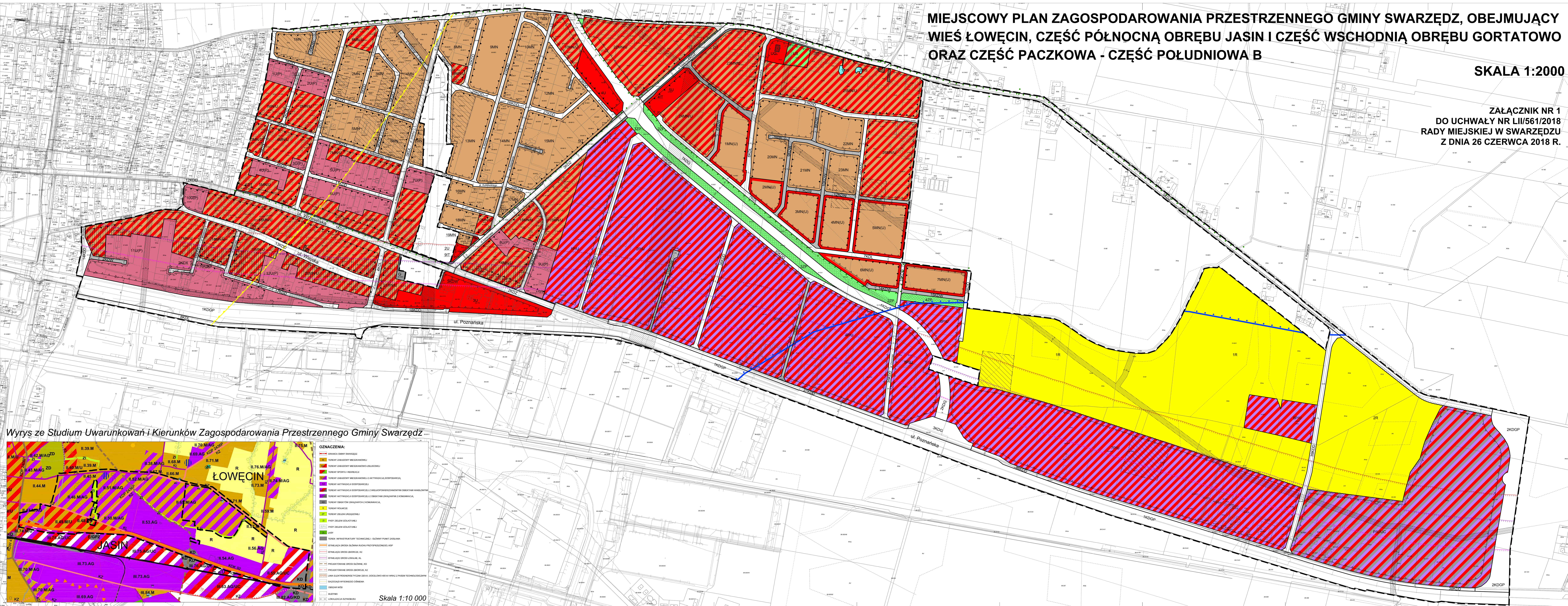
§ 33.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SWARZĘDZ, OBEJMUJĄCY WIEŚ ŁOWĘCIN, CZĘŚĆ PÓŁNOCNĄ OBREBU JASIN I CZĘŚĆ WSCHODNIĄ OBREBU GORTATOWO ORAZ CZĘŚĆ PACZKOWA - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA B

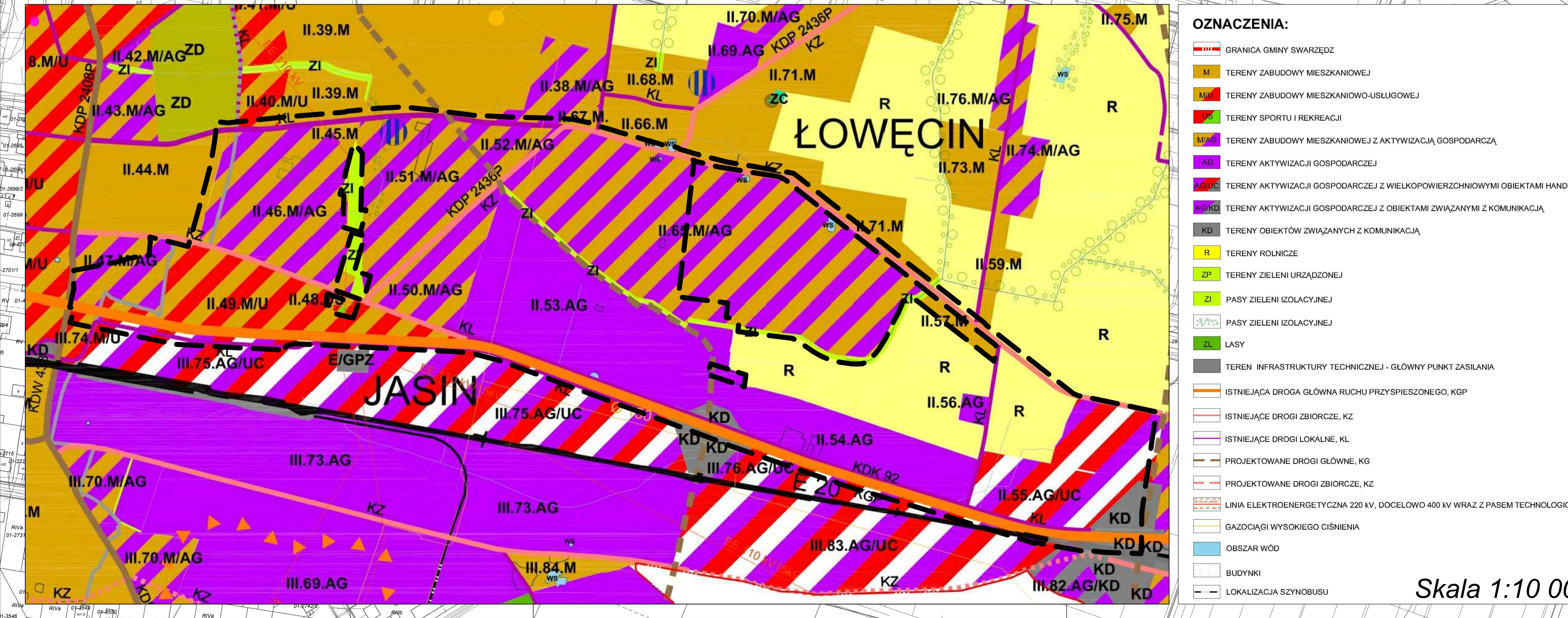
SKALA 1:2000

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LII/561/2018
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
Z DNIA 26 CZERWCA 2018 R.**



- OZNACZENIA**
- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nie-usługowych
- MNUU Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usług nie-usługowych
- MPU Tereny produkcyjne, magazynowe - składowe lub zabudowy usługowej
- MPUUC Tereny produkcyjne, magazynowe - składowe lub zabudowy usługowej, z dopuszczeniem lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²
- UPU Tereny zabudowy usługowej (nieusługowej), z dopuszczeniem produkcji nie-usługowej
- USU Tereny zabudowy usługowej (nieusługowej)
- USUO Tereny zabudowy usługowej - usług oświaty
- USUS Tereny zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji
- ZP Tereny zieleni urządzonej
- R Tereny rolnicze
- WS Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- G Tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo
- IT Tereny infrastruktury technicznej (z dopuszczeniem infrastruktury komunalnej)
- KDGP Tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDG Tereny dróg publicznych klasy głównej
- KDZ Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDL Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDO Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDX Tereny publicznych ciągów pieszo-jednych
- KDW Tereny dróg wewnętrznych
- ▲ Obowiązujące linie zabudowy
- ▲ Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Zasięg stref ograniczonej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej
- Zasięg archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej
- Obiekty wpisane do ewidencji zabytków województwa wielkopolskiego
- Zasięg strefy ograniczeń wysokości obiektów ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotnictwa Pasażersko/Wojskowa
- Zasięg stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego (15 kV) i wysokiego napięcia (110 kV)
- Zasięg stref kontrolowanych i kontrolowanej zmniejszonej gęstości gęstości przeszłych wysokości ciśnienia
- OZNACZENIA DODATKOWE**
- Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 144 "Wielkopolska Dolina Kapańska"
- Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 143 "Subzbiornik Inowrocław-Gniezno"
- Orientacyjny przebieg ścieżek rowerowych
- Orientacyjna lokalizacja planowanych szpalców drzew
- Izofona hałasu drogowego LN=55 dB wg mapy emisyjnej GDOKA
- Izofona hałasu drogowego LDW=60 dB wg mapy emisyjnej GDOKA
- Izofona hałasu drogowego LDW=65 dB wg mapy emisyjnej GDOKA

Wyrus z Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Swarzędz



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/561/2018
 Rady Miejskiej w Swarzędzu
 z dnia 26 czerwca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcín, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA B

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. Nr 130, poz. 871), Rada Miejska w Swarzędzu, po rozpatrzeniu nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz uwag, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcín, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA B, w trybie wyłożenia do publicznego wglądu – rozstrzyga, co następuje:

Rozdział 1.

Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30 listopada 2017 r. do 5 stycznia 2018 r., termin składania uwag do 19 stycznia 2018 r. (I wyłożenie).

Lp.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					edycja z wyłożenia do publicznego wglądu	edycja skierowana do uchwalenia	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	22.01. 2018 r. (data nadania: 16.01. 2018 r.)	osoba prawna	Składa następujące uwagi odnośnie terenu oznaczonego symbolem P/U/UC: 1. odnośnie zapisu paragrafu 17.1.3) 1) - prosimy o zmianę zapisu na: „obowiązek zachowania wskaźnika zabudowy		Obszar objęty uwagą dotyczy terenu: P/U/UC - teren produkcyjny, magazynowo-składowy lub zabudowy usługowej, z dopuszczeniem lokalizowania wielkopowierzchniowych	Obszar objęty uwagą dotyczy terenu: P/U/UC - teren produkcyjny, magazynowo-składowy lub zabudowy usługowej, z dopuszczeniem lokalizowania wielkopowierzchniowych	1.1. X	1.1. X 1.2. X 1.3. X	1.1. Uwaga uwzględniona częściowo w zakresie zwiększenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do wartości i=0,8. Uwaga

			<p>o wartości nie mniejszej niż $i=0,1$ oraz niż $=0,8$ przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 80% powierzchni działki".</p> <p>2. odnośnie zapisu paragrafu 17.1.3) 2) - prosimy o zmianę zapisu na: „obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 10%".</p> <p>3. odnośnie zapisu paragrafu 8.1.2) 5) - prosimy o dodanie zapisu: „dla magazynów i składów - minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych".</p>		<p>obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²</p>	<p>obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²</p>		<p>niewzględniona częściowo w zakresie zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy ze względu na położenie postulowanego obszaru w otoczeniu terenów rolniczych oraz o niskiej intensywności zabudowy.</p> <p>1.2. Postulowany procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej jest niezgodny z ustaleniami obowiązujące-go Studium. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4). Ponadto postulowany obszar położony jest w otoczeniu terenów rolniczych oraz o niskiej intensywności zabudowy, w związku z czym wskazane jest tutaj ustalenie wyższego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, niż postulowana.</p> <p>1.3. Postulowana liczba miejsc postojowych jest niezgodna z ustaleniami obowiązującego</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	---

									Studium. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4).
2.	19.01. 2018 r.	osoba prawna	Składa następujące uwagi: Wnoszę o dopuszczenie na terenie działki nr geod. 87/2 możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym. Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy w formie bliźniaczej będzie zgodne z faktycznym sposobem zagospodarowania nieruchomości nr geod. 87/2 - czego potwierdzeniem jest decyzja pozwolenia na budowę.	Działki nr: 87/1, 87/2, 87/4, 87/5, 87/6, 87/7, 87/8, 87/9 obręb 6 Jasin	Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 13MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 19KDD, 28KDD, 30KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; 9IT, 14IT - tereny infrastruktury technicznej (z dopuszczeniem infrastruktury komunikacyjnej)	Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 13MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 19KDD, 28KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; 9IT - teren infrastruktury technicznej (z dopuszczeniem infrastruktury komunikacyjnej)	X częściowo	X częściowo	Ustalenia planu dopuszczają lokalizowanie zabudowy bliźniaczej, dla której wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu.
3.	19.01. 2018 r.	osoba prawna	Składa następujące uwagi dotyczące terenu oznaczonego 10MN/U: 1. Wnioskujemy o zwiększenie parametru intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 0,8, a dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej do 1,0. Przy dopuszczonych procentach zabudowy odpowiednio 40% i 50% oraz dwóch kondygnacjach, obecne intensywności są niewystarczające. 2. Wnioskujemy o dopuszczenie zabudowy bliźniaczej i szeregowej. Teren analizowanych działek jest w projekcie bardzo okrojony przez układ komunikacyjny.	Działki nr: 91/2, 91/4, 91/5, 91/6, 91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 91/11, 91/12, 91/13, 91/14, 91/15, 91/16, 91/17, 91/18, 91/19 obręb 6 Jasin	Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 12MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 10MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych, 1KDG - teren drogi publicznej klasy głównej, 22KDD, 23KDD, 24KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.	Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 12MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 10MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych, 1ZP - teren zieleni urządzonej, 1KDG - teren drogi publicznej klasy głównej, 22KDD, 23KDD, 24KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej		3.1. X 3.2. X 3.3. X 3.4. X 3.5. X z zastrzeżeniem 3.6. X	3.1. Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ład przestrzennego. Wynika to z konieczności zachowania intensywności zabudowy względem terenów sąsiednich. Wnioskowany teren znajduje się na obszarze wiejskim w otoczeniu niskiej wolnostojącej o charakterze willowym, w związku z tym nie jest wskazanym zwiększanie intensywności i

			<p>Dopuszczenie większej intensywności zabudowy chociaż w części zrekompensuje właścicielowi straty terenu.</p> <p>3. Wnioskujemy o ustalenie minimalnych powierzchni działek odpowiednio:</p> <p>a) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej - 800m²,</p> <p>b) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej 600m² i fronty 18 m,</p> <p>c) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej bliźniaczej 400m² i fronty 10m,</p> <p>d) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej szeregowej 200m² i fronty 6m.</p> <p>4. Wnioskujemy o zmniejszenie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio:</p> <p>a) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej - 20%,</p> <p>b) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej 50%,</p> <p>c) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej bliźniaczej 40%</p> <p>d) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej szeregowej 30%.</p> <p>5. Uwagi dotyczące układu komunikacyjnego: Wnioskujemy o włączenie działki 91/18 do terenu dróg. Pozostawienie właścicielowi tak niewielkiego skrawka terenu po wykrojeniu układu dróg jest niesprawiedliwe. Ta działka nie może być samodzielną działką budowlaną i ze względu na kształt nie nadaje się na przyłączenie do działki sąsiedniej. Stoimy na stanowisku, że działka ta powinna być wykupiona</p>						<p>powierzchni zabudowy w tym obszarze.</p> <p>3.2. Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego. Wynika to z konieczności zachowania charakteru zabudowy względem terenów sąsiednich. Wnioskowany teren znajduje się na obszarze wiejskim w otoczeniu niskiej zabudowy parterowej wolnostojącej o charakterze willowym, w związku z tym nie jest wskazanym aby wprowadzać w takie otoczenie zabudowę bliźniaczą i szeregową</p> <p>3.3. Powierzchnia nowowydzielanych działek określona w ramach procedury scalania i podziału nieruchomości nawiązuje do sąsiedniej zabudowy o charakterze willowym oraz istniejących podziałów geodezyjnych.</p> <p>3.4. Ze względu na położenie wnioskowanego terenu na obszarze wiejskim oraz sąsiednią zabudowę o charakterze willowym, wskazane jest zachowanie podwyższonych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej,</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

			<p>przez gminę na cele drogowe.</p> <p>6. Wnioskujemy o zwężenie drogi 23KDD do 10 m na całej długości. Nie ma potrzeby tak szerokiej drogi w tym miejscu, obsługuje ona niewielką liczbę nieruchomości i jest częściowo bez przejazdu.</p>						<p>zgodnie z projektem planu.</p> <p>3.5. Uwaga nieuwzględniona - wschodni fragment działki nr 91/18 nie jest uwzględniony w projektowanym przebiegu drogi 1KDG. Mimo to przewiduje się zmianę przeznaczenia wschodniego fragmentu działki nr 91/18 pod tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem wprowadzenia funkcji parkingowej.</p> <p>3.6. Szerokość drogi 23KDD wynika z istniejących podziałów geodezyjnych.</p>
4.	16.01.2018 r.	osoba fizyczna	<p>Składa następującą uwagę: do wnioskowanej działki zostały wydane w listopadzie 2017r. warunki zabudowy, zgodnie z którymi wykonane zostały prace projektowe, które są mocno zaawansowane. Projekt dotyczy budowy domu jednorodzinnego oraz przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku warsztatowego na budynek garażowo-gospodarczy. Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwi realizację projektowanych obiektów lub może spowodować zablokowanie całej inwestycji. Z uwagi na znaczne różnice w zapisach planu w stosunku do wydanej decyzji o warunkach zabudowy zwracam się z prośbą, aby wprowadzono do planu zapis, że: od momentu wejścia w życie planu wydane wcześniej</p>	Działka nr 60/7 obręb 10 Łowęcin	Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 25MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych.	Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 25MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych.		X	<p>Zgodnie art. 65 ust.1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w momencie wejścia w życie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tracą moc postanowienia decyzji o warunkach zabudowy. Postulowane zatem rozwiązanie jest niezgodne z przepisami prawa.</p>

			decyzje o warunkach zabudowy zachowują swoją ważność na okres 8 miesięcy od uchwalenia planu, a decyzje na podstawie których wydano już pozwolenie na budowę dopiero po zakończeniu realizacji budowy - jednak nie dłużej niż 6 lat. Umożliwi to wprowadzanie drobnych korekt w trakcie realizacji budowy zgodnie z wydaną wcześniej decyzją o warunkach zabudowy;						
5.	19.01.2018 r.	osoba fizyczna	Składają następujące uwagi: 1. Zamienić w §2 pkt 13 sformułowanie „produkcji nieuciążliwej - należy przez to rozumieć drobną wytwórczość, magazynowanie, i rzemiosło, które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” na „produkcji - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, magazynowanie i rzemiosło, które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko”. Uzasadnienie: Takie sformułowanie tej definicji w sposób jednoznaczny i ostateczny określa jakie inwestycje mogą być lokalizowane na terenie planu. 2. Usługach nieuciążliwych na „usługach”. Uzasadnienie: Sformułowanie usługi nieuciążliwe może prowadzić do niepotrzebnych interpretacji i wniosków. Ograniczenie możliwości lokalizacji na	Działki nr: 45/3, 45/5 obręb 10 Łowęcín	Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 22MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych	Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 22MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych		5.1. X 5.2. X 5.3. X 5.4. X	5.1. Ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, wskazanym jest określenie charakteru prowadzonej działalności produkcyjnej. Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest jednoznaczne i ostateczne wskazanie możliwości inwestycyjnych na terenie planu. 5.2. Ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, wskazanym jest określenie charakteru prowadzonej działalności usługowej. Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest jednoznaczne i ostateczne wskazanie możliwości inwestycyjnych na terenie planu. 5.3. Ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, wskazanym jest określenie charakteru

			<p>terenie planu do usług które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko jest jednoznaczne i wystarczające.</p> <p>3. Z §5 pkt 12 wykreślić sformułowanie „... oraz zakładów, w których przewidywane jest stosowanie substancji niebezpiecznych...”</p> <p>Uzasadnienie: Substancje kwalifikowane jako niebezpieczne są powszechnie stosowane w każdym rodzaju usług i każdym procesie produkcyjnym (np. substancje niebezpieczne zawierają farby, lakiery, rozpuszczalniki, środki myjące, alkohole w tym np. alkohol etylowy, benzyny, oleje).</p> <p>4. Na terenie 22MN/U proponuje się ustalić obowiązek zapewnienia wskaźnika intensywności zabudowy 40% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej i 50% powierzchni działki dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo usługowej (jak w § 15.4 pkt 1 a) oraz procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio 40% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 50% powierzchni działki dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowo usługowej.</p> <p>Uzasadnienie: Przez część działek zlokalizowanych wzdłuż ulicy Pszennej przebiega linia średniego napięcia która wymusza określoną lokalizację</p>						<p>prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej. Definicja substancji niebezpiecznej jest określeniem stosowanym w prawodawstwie (ustawa Prawo ochrony środowiska). Ponadto zapis zawarty w §5 pkt 12 wynika z zapisów Studium. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.</p> <p>5.4. Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego. Wynika to z konieczności zachowania intensywności zabudowy względem terenów sąsiednich. Wnioskowany teren znajduje się na obszarze wiejskim w otoczeniu niskiej zabudowy parterowej wolnostojącej o charakterze willowym, w związku z tym nie jest wskazanym zwiększanie powierzchni zabudowy oraz zmniejszenie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>budynków a tym samym odpowiednie ukształtowanie dojazdów do budynków i garaży na terenie działek i podane w propozycji planu wartości są niewystarczające. Proponowana powierzchnia biologicznie czynna została uwzględniona między innymi w Decyzji o warunkach zabudowy RAU.6730.441.2015-6.</p>					<p>procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej w tym obszarze.</p>
6.	19.01.2018 r.	osoba fizyczna	<p>Składa następujące uwagi: 1. Nie uwzględniono wydzielenia z działki nr 88/3 działek o nr 88/6, 88/7, 88/8, 88/9, 88/10, 88/11, 88/12, 88/13, 88/14, 88/15. Uzasadnienie wniosku: oddanie w Planie stanu faktycznego. 2. Wnoszę o zmianę kwalifikacji działki nr 88/14 z MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) na MN/U (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych). Uzasadnienie wniosku: klasyfikacja tożsama z klasyfikacją przyjętą dla działek: 62/1, 62/2, 62/3 (obszar 6MN/U), 84/13, 84/19 (obszar 9MN/U), 91/5, 91/8, 91/10 (obszar 10MN/U). 3. Wnoszę o zmianę klasyfikacji dla części obszaru działki nr 88/15 o szerokości 35m wzdłuż ul. Pszennej (KDL) z MN na MN/U. Uzasadnienie wniosku: klasyfikacja tożsama z klasyfikacją przyjętą dla działek: 62/1, 62/2, 62/3 (obszar 6MN/U), 84/13, 84/19 (obszar 9MN/U), 91/5, 91/8, 91/10 (obszar</p>	<p>6.1. Działki nr: 88/3, 88/5, 88/6, 88/14, 88/15 obręb 6 Jasin 6.2. Działka nr 88/14 obręb 6 Jasin 6.3. Działka nr 88/15 obręb 6 Jasin 6.4. Działki nr: 88/6, 88/15 obręb 6 Jasin 6.5. Działka nr 88/5 obręb 6 Jasin 6.6. Działka nr 88/5 obręb 6 Jasin</p>	<p>6.1. 6.2. 6.3. 6.4. 9MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 6.5. 6.6. 16MN, 18MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</p>	<p>6.1. 6.2. 6.3. 6.4. 9MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 6.5. 6.6. 16MN, 18MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</p>	<p>6.1. X z zastrzeżeniem 6.2. X 6.3. X 6.4. X częściowo 6.5 X 6.6. X</p>	<p>6.1. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego <i>burmistrz (...)</i> przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu (...). Jednakże w trakcie prac nad projektem planu wykonawca ma na uwadze nowe podziały geodezyjne oraz ich aktualny stan. 6.2. 6.3. Uwagi nieuwzględnione ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego. Wynika to z konieczności zachowania charakteru zabudowy względem terenów sąsiednich. Wnioskowany teren znajduje się na obszarze wiejskim w otoczeniu niskiej parterowej zabudowy mieszkaniowej</p>

			<p>10MN/U).</p> <p>4. Wnoszę o zmianę usytuowania linii zabudowy nieprzekraczalnej w działkach nr 88/6 i 88/15 od strony 25KDD z 12 m na 5 m.</p> <p>Uzasadnienie wniosku, szerokość pasa wolnego od zabudowy znacznie przekracza podobne powierzchnie wydzielane przez linie zabudowy nieprzekraczalnej w innych obszarach MN, MN/U przedmiotowego planu.</p> <p>5. Wnoszę o zmniejszenie dopuszczalnej, minimalnej powierzchni wydzielanych działek w obszarach 16MN, 18MN z 1000 m² na 700m² (§13 ust. 3 pkt. 4a).</p> <p>Uzasadnienie wniosku: działki sąsiednie o nr 89/8, 89/9, 89/10, 89/11, 89/13, 89/14, 88/15, 88/16 położone w obszarach 16MN, 18MN mają powierzchnie ok 700m².</p> <p>6. Wnoszę o zmianę klasyfikacji obszaru 18MN w części działki 88/5 z MN na MN/U.</p> <p>Uzasadnienie wniosku: wskazany obszar graniczy z obszarem nieobjętym przedmiotowym opracowaniem, a będącym częścią działki nr 88/5.</p>						<p>jednorodzinnej wolnostojącej o charakterze willowym, w związku z tym nie jest wskazanym aby wprowadzać w takie otoczenie zabudowę usługową</p> <p>6.4. Uwaga uwzględniona częściowo poprzez zmianę linii zabudowy w terenie 9MN od strony drogi 25KDD z 12 m na 6 m. Jest to związane z koniecznością zachowania odpowiednich odległości dla parkowania pojazdów przed budynkami oraz rozpatrzeniem pozostałych uwag złożonych do projektu planu.</p> <p>6.5. Powierzchnia nowowydzielanych działek określona w ramach procedury scalania i podziału nieruchomości została określona na poziomie minimum 1000 m² dla całego obszaru opracowania w związku z jego położeniem na obszarach wiejskich oraz w celu kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o charakterze willowym.</p> <p>6.6. Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego. Wynika to</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

									z koniecznością zachowania charakteru zabudowy względem terenów sąsiednich. Wnioskowany teren otoczony jest zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności. W związku z tym nie jest wskazane tutaj przemieszanie funkcji mieszkaniowej z usługową w tym obszarze i wprowadzenie w takie otoczenie zabudowy usługowej.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Rozdział 2.

Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 6 kwietnia 2018 r. do 8 maja 2018 r., termin składania uwag do 22 maja 2018 r. (II wyłożenie).

Lp.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					edycja z wyłożenia do publicznego wglądu	edycja skierowana do uchwalenia	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	06.04.2018 r.	osoba prawna	Składa następujące uwagi: Bardzo proszę o uwzględnienie następujących zmian w wyłożonym projekcie, zależy nam na uwzględnieniu naszych uwag ze względu na standardowe budynki jakie realizujemy (zasady korporacyjne). Szczególnie dla nas niesprzyjającym parametrem jest ilość	Działki nr: 10/11, 11/10 Obręb 20 Paczkowo	Obszar objęty uwagą dotyczy terenu: P/U/UC - teren produkcyjny, magazynowo-składowy lub zabudowy usługowej, z dopuszczeniem lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m ²	Obszar objęty uwagą dotyczy terenu: P/U/UC - teren produkcyjny, magazynowo-składowy lub zabudowy usługowej, z dopuszczeniem lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m ²	1.3. X częściowo	1.1. X 1.2. X 1.3. X częściowo	1.1. Postulowana liczba miejsc postojowych jest niezgodna z ustaleniami obowiązującego Studium. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów

			<p>miejsc parkingowych, mamy określony areal terenu i musimy w to wcisnąć odpowiedni budynek, przy założeniach z projektu możemy się nie zmieścić i nasza inwestycja stanie pod znakiem zapytania:</p> <p>1.1. Miejsca parkingowe - dla magazynów i składów 2m.p./1000m²</p> <p>1.2. Zniesienie wymogu wykończenia elewacji w §4.1 ust 5) i 6)</p> <p>1.3. Zniesienie obowiązku wykonania ogrodzeń ażurowych w formie płotu ze sztachet stalowych od strony terenów publicznych</p>						<p>miejscowych (art. 9 ust. 4).</p> <p>1.2. Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w projekcie planu określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.</p> <p>1.3. Uwaga nieuwzględniona w części w zakresie usunięcia zapisu stosowania ogrodzeń ażurowych ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w projekcie planu określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.</p> <p>Uwaga uwzględniona w części w zakresie usunięcia zapisu o stosowaniu sztachet stalowych.</p>
2.	25.04.2018 r.	osoba prawna	<p>Składa następujące uwagi:</p> <p>Bardzo proszę o uwzględnienie następujących zmian w wyłożonym projekcie:</p> <p>1. Miejsca parkingowe – dla magazynów i składów oraz dla zabudowy przemysłowej i produkcyjnej – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych (studium dopuszcza możliwość zmiany)</p> <p>2. Zwiększenie pow. zabudowy do 80% (studium nie zabrania)</p> <p>3. Zmniejszenie pow. biologicznie czynnej do 15% zgodnie z zapisami</p>	<p>Działki nr: 10/11, 11/10</p> <p>Obręb 20 Paczkowo</p>	<p>Obszar objęty uwagą dotyczy terenu: P/U/UC - teren produkcyjny, magazynowo-składowy lub zabudowy usługowej, z dopuszczeniem lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²</p>	<p>Obszar objęty uwagą dotyczy terenu: P/U/UC - teren produkcyjny, magazynowo-składowy lub zabudowy usługowej, z dopuszczeniem lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²</p>		<p>2.1. X</p> <p>2.2. X</p> <p>2.3. X</p>	<p>2.1. Postulowana liczba miejsc postojowych jest niezgodna z ustaleniami obowiązującego Studium. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4).</p> <p>2.2. Uwaga nieuwzględniona ze względu na położenie postulowanego obszaru w otoczeniu terenów rolniczych oraz o niskiej</p>

			<p>studium. Zależy nam na uwzględnieniu naszych uwag gdyż mamy określony areal terenu i musimy w to wcisnąć odpowiedni budynek, dlatego też prosimy o zwiększenie powierzchni zabudowy i zmniejszenie minimalnego procentu pow. biologicznie czynnej oraz jeszcze raz rozpatrzyć kwestię miejsc parkingowych — dla naszej inwestycji jest to za dużo. Nie wnioskowalibyśmy o to mając pod dostatkiem terenu, ale niestety planowana Wschodnia Obwodnica Poznania „przesunęła się” w stronę zachodnią względem studium i z 13 ha zrobiło nam się 10 ha przez co musimy optymalnie wykorzystać każdy m² gruntu.</p>						<p>intensywności zabudowy. 2.3. Ze względu na położenie wnioskowanego terenu na obszarze wiejskim, w otoczeniu terenów rolniczych oraz w sąsiedztwie zabudowy o niskiej intensywności, wskazane jest zachowanie podwyższonych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z projektem planu.</p>
3.	21.05.2018 r	osoba fizyczna	<p>Składa uwagę, aby z działki nr 86 usunąć zaplanowaną drogę 34KDD. <i>Nadmieniam, że moja cała działka została przeznaczona na drogę, która nie jest drogą dojazdową do moich działek. Mój teren pozostał rolny, a działka-droga przechodzi przez środek mojej działki. Jednocześnie proszę o zmianę przeznaczenia tego terenu na zabudowę mieszkaniowo-usługową z drogą wewnętrzną.</i></p>	Działka nr: 86 Obręb 10 Łowęcin	Obszar objęty uwagą dotyczy terenu: 34KDD - Teren drogi publicznej klasy dojazdowej, 1R - Teren rolniczy	Obszar objęty uwagą dotyczy terenu: 34KDD - Teren drogi publicznej klasy dojazdowej, 1R - Teren rolniczy		X	<p>Projektowana droga publiczna 34KDD stanowi nawiązanie oraz tworzy integralny ciąg z drogą publiczną bez nazwy (oznaczoną symbolem 3KDD) wyznaczoną w obowiązującym <i>Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującym wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część Wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - część południowa C</i> przyjętego Uchwałą Nr XXX/294/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 listopada 2016 r. Ponadto, droga oznaczona w projekcie planu symbolem</p>

									34KDD zapewnia obsługę komunikacyjną terenu 6P/U.
4.	20.05.2018 r.	osoba fizyczna	Składa uwagę dotyczącą obszarów 16MN, 18MN, działka nr. 88/5: wnosi o zmianę dopuszczalnej, minimalnej powierzchni wydzielanych działek w obszarach z 1000 m ² na 700 m ² (§13 ust. 3 pkt. 4a). Uzasadnienie uwagi: <i>a) Planowana sieć dróg ogranicza powierzchnię obszarów (16MN, 18MN) - utrudnia dobre wykorzystanie terenu, ponieważ uniemożliwia podział na mniejsze działki i tym samym na racjonalne wykorzystanie planowanych ulic 4KDX, 5KDX. b) Ponadto proponowany przez nas podział jest równomierny, zgodny z sąsiednią istniejącą zabudową, zapewni spójność z otoczeniem.</i>	Działka nr: 88/5 Obręb 6 Jasin	Obszar objęty uwagą dotyczy terenu: 16MN, 18MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 28KDD - Teren drogi publicznej klasy dojazdowej, 4KDX, 5KDX - Tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych.	Obszar objęty uwagą dotyczy terenu: 16MN, 18MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 28KDD - Teren drogi publicznej klasy dojazdowej, 4KDX, 5KDX - Tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych.		X	Powierzchnia nowowydzielanych działek określona w ramach procedury scalania i podziału nieruchomości została określona na poziomie minimum 1000 m ² dla całego obszaru opracowania w związku z jego położeniem na obszarach wiejskich oraz w celu kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o charakterze willowym. Przywoływane w uwadze ustalenia o minimalnych wielkościach nowo wydzielanych działek dotyczą procedury scalania i podziału nieruchomości.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/561/2018

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia 26 czerwca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcín, część obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA B inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadności ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga co następuje:

§ 1.

Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zmianami) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2.

Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami), zadania własne gminy.

§ 3.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

- 1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 755 ze zmianami) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:
 - a) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
 - b) planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
 - c) finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy, natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;
- 2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 328 ze zmianami)

określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4.

1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 2077 ze zmianami), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zmianami) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1579 ze zmianami).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Swarzędzu.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR LII/561/2018
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 26 czerwca 2018 r.

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa – CZĘŚĆ POŁUDNIOWA B prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zmianami).

Potrzeba opracowania ww. planu w spowodowana jest planowanymi inwestycjami, których realizacja przy obowiązujących zapisach planu byłaby utrudniona lub niemożliwa. Przewidywane inwestycje dotyczą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych, zabudowy produkcyjnej, magazynowo-składowej lub zabudowy usługowej (w tym z dopuszczeniem lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej, zabudowy usługowej nieuciążliwej, zabudowy usługowej oświaty oraz zabudowy usługowej sportu i rekreacji. Dodatkowo w planie miejscowym wyznaczono tereny zieleni urządzonej, tereny rolnicze, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, teren infrastruktury technicznej - gazownictwo, tereny infrastruktury technicznej (z dopuszczeniem infrastruktury komunikacyjnej), a także tereny dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnymi. Obszar planu wynosi około 310 ha.

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 9 lutego 2010 r. uchwały Nr LII/316/2010 Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcin, część obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa (pow. ca 1160 ha). Na podstawie § 1 ust. 3 ww. uchwały wydzielono fragment, dla którego sporządzany jest niniejszy plan i określonego, jako CZĘŚĆ POŁUDNIOWA B, a położonego w obrębach Łowęcin, Jasin i Paczkowo.

2. W dniach od 28 października 2010 do 9 grudnia 2010 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz wywieszono było obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz o przystąpieniu do sporządzania ww. planu, określające formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Ponadto, w dniu 27 października 2010 r. ukazało się ogłoszenie w prasie lokalnej informujące o przystąpieniu do sporządzania planu. Wnioski do miejscowego planu mogły być składane od 4 listopada 2010 r. do 26 listopada 2010 r.

3. W odpowiedzi na obwieszczenie i ogłoszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu w terminie wpłynęło 5 wniosków od osób fizycznych i prawnych.

4. O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania ww. planu wraz z prośbą o wnioski do planu wystąpiono na piśmie do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu w dniu 14 października, 15 października 2010 r. i 26 stycznia 2011 r.

5. Do projektu planu wpłynęło 16 wniosków, złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

6. Na podstawie art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz w dniu 15 października 2010 r. wystąpił pismem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu o określenie zakresu i stopnia szczególności informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

7. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu.

Zgodnie z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1)uwzględni wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w § 13-24 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

2)uwzględni walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 4 tekstu planu, zawierające ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a w § 13-24 przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych oraz zabudowy usługowej nieuciążliwej;

3)uwzględni wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ponadto w § 22-24 określono wymagania dotyczące terenów zieleni urządzonej, terenów przeznaczonych na cele rolnicze oraz terenów wód powierzchniowych śródlądowych znajdujących się na terenie opracowania. W ramach sporządzania planu miejscowego wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne. Decyzją nr GZ.tr.057-602-659/14 z dnia 22 maja 2015 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 14,7419 ha gruntów rolnych klas III, które częściowo znajdują się na obszarze objętym omawianym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

4)uwzględni wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wskazanie obiektów wpisanych do ewidencji zabytków województwa wielkopolskiego znajdujących się w obszarze sporządzanego planu oraz wyznaczenie archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, w których przedmiotem ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach tam określonych, są stanowiska archeologiczne;

5)uwzględni wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych poprzez m. in. zapisy planu miejscowego w § 5 i § 28 ust. 3 zawierające ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 7 ust. 2 pkt 5 oraz § 8 ust. 1;

6)uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie w § 3, § 13-30 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględniających walory ekonomiczne przestrzeni. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustalono w wysokości 30%;

7)uwzględnia prawo własności;

8)uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte w § 10 tekstu planu;

9)uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte w § 7, dotyczące kształtowania terenów o charakterze publicznym. Ponadto, w projekcie planu miejscowego w § 25-30 ustala się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego;

10)uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 25-30 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

11)zapewnił udział społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury; w szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa;

12)poprzez ustalenia § 28 ust. 3 pkt 1, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

13)zapewnia zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi - projekt planu miejscowego obejmuje głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy produkcyjnej, magazynowo-składowej lub zabudowy usługowej nieuciążliwej, a ustalenie w planie takich przeznaczeń terenów i sposobów zagospodarowania uwzględnia ten fakt. Można więc przyjąć, iż istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania omawianego terenu zachowuje równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi;

14)zapewnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy - obszar objęty planem miejscowym stanowi fragment zurbanizowanej strefy podmiejskiej Swarzędza. Są to tereny zarówno zagospodarowane zabudową mieszkaniową jednorodziną, również z towarzyszącymi usługami, jak i obszary niezagospodarowane - wykorzystywane na cele produkcji rolnej. Plan dopuszcza rozbudowę istniejących obiektów i lokalizację nowych, ustalając jednocześnie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowania ładu przestrzennego w tej części Gminy Swarzędz. Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa, w tym stanowiąca rozbudowę istniejących obiektów, przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Swarzędz”. W analizie stwierdza się, iż: „Obecnie, dla gminy Swarzędz obowiązują 25 uchwał o przystąpieniu do

sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (...). 21 z nich dotyczy sporządzenia nowych miejscowych planów, pozostałe 4 dotyczą przystąpienia do sporządzenia zmiany planów już obowiązujących. Na podstawie wszystkich prowadzone są już prace planistyczne. Uchwały podjęte zostały zgodnie z Ustawą z 2003 r., dlatego też uznać je należy za aktualne.”.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z przeznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usług nieuciążliwych, zabudowę produkcyjną, magazynowo-składową lub zabudowę usługową (w tym z dopuszczeniem lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), zabudowę usługową nieuciążliwą z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej, zabudowę usługową nieuciążliwą, zabudowę usługową oświaty oraz zabudowę usługową sportu i rekreacji, wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu opłaty planistycznej, wzrostu podatków od nieruchomości oraz z możliwej sprzedaży gruntów gminnych. Obciążenia finansowe gminy związane będą z obowiązkiem wykupu nieruchomości do realizacji zadań celu publicznego, przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, rozbudową projektowanego układu drogowego oraz z obsługi procesu opracowania i uchwalenia planu. Po przeanalizowaniu ustaleń projektu planu stwierdzono, że bilans zysków i kosztów sporządzenia oraz uchwalenia niniejszego planu jest ujemny.

8. W dniu 3 września 2012 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

9. Pismami z dnia 29 listopada i 3 grudnia 2012 r., 29 sierpnia 2016 r., 30 marca 2017 r., 11 października 2017 i 23 lutego 2018 r. udostępniono projekt planu organom administracji rządowej i samorządowej oraz innym jednostkom organizacyjnym celem uzyskania opinii (zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz celem jego uzgodnienia (zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

10. Pismami z dnia 29 listopada 2012 r., 29 sierpnia 2016 r. i 30 marca 2017 r. udostępniono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Poznaniu i Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu w Poznaniu celem uzyskania opinii (zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

11. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadził stosowne zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.

12. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 ust. 1 i art. 46 pkt 1 oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko w dniach od 30 listopada 2017 r. do 5 stycznia 2018 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.

13. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 4 stycznia 2018 r.

14. W ustawowym terminie, tj. do dnia 19 stycznia 2018 r. do projektu planu wniesiono 8 uwag zawierających 33 postulaty.

15. W ustawowym terminie Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz rozstrzygnął o sposobie

rozpatrzenia uwag do ww. projektu planu.

16. W związku z rozstrzygnięciem uwag złożonych do projektu planu, konieczne było ponowienie procedury wyłożenia do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 ust. 1 i art. 46 pkt 1 oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko w dniach od 6 kwietnia do 8 maja 2018 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

17. Druga dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 19 kwietnia 2018 r.

18. W ustawowym terminie, tj. do dnia 22 maja 2018 r. do projektu planu wniesiono 5 uwag zawierających 9 postulatów.

19. W ustawowym terminie Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz rozstrzygnął o sposobie rozpatrzenia uwag do ww. projektu planu.

20. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miejskiej projekt uchwały wraz z załącznikami w celu uchwalenia.

21. W dniu 26 czerwca 2018 r. Rada Miejska w Swarzędzu podjęła uchwałę Nr LII/561/2018 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa – CZĘŚĆ POŁUDNIOWA B.

22. Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła zgodność przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Swarzędz uchwalonego uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.

23. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa – CZĘŚĆ POŁUDNIOWA B, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzyło podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.