

**UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
z dnia**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego
część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki –
część I.B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr XXXV/339/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki, zmienionej Uchwałą Nr XX/258/2020 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 31 marca 2020 r. oraz Uchwałą Nr XXXII/369/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26 stycznia 2021 r., Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki – część I.B, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, uchwalonego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., zmienioną Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu”, w skali 1:2000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określono w części graficznej planu.

§2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,

ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§3. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu, w tym garaże i budynki gospodarcze;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) działalności nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której negatywne oddziaływanie nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków oraz wiat, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz na odległość nie większą niż 1,5 m – okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą punkt styku dowolnego fragmentu ściany frontowej budynku przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz na odległość nie większą niż 1,5 m – okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych,

- z zachowaniem przepisów odrębnych. Dla budynków przeznaczenia podstawowego lokalizowanych w drugiej linii zabudowy oraz budynków uzupełniających zabudowę przeznaczenia podstawowego należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi place zabaw, siłownie zewnętrzne, fontanny;
 - 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą kondygnacji wyznacza się zgodnie z Polską Normą;
 - 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynków;
 - 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce lub terenie;
 - 10) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy uzupełniającej przeznaczenie podstawowe, obejmujące nie więcej niż 40% powierzchni działki lub terenu, realizowane wyłącznie razem z przeznaczeniem podstawowym;
 - 11) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
 - 12) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym lub literowym na rysunku planu;
 - 13) usługach – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie gastronomii, kultury, oświaty, usług publicznych, ochrony zdrowia, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, administracji, bankowości, zamieszkania zbiorowego, turystyki, hotelarstwa, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 500 m²;
 - 14) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługową działalność realizowaną w zakresie kultury, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu;
 - 15) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej o docelowej wysokości minimalnej 2,0 m, złożone z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować negatywne oddziaływanie wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu;
 - 16) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
 - 17) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć drzewa o wysokości przekraczającej 4,0 m.

§4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) pasy zieleni izolacyjnej;
- 6) pasy ochrony funkcyjnej istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;

- 7) pas ochrony funkcyjnej istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
 - 8) strefy kontrolowane istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia;
 - 9) strefy ochronne istniejących magistrali wodociągowych;
 - 10) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
 - 11) obiekty budowlane znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków;
 - 12) przeznaczenie terenów.
2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U;
- 4) teren zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem U/US;
- 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami P/U;
- 6) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RM;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP;
- 8) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZI;
- 9) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 10) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone na rysunku planu symbolami W;
- 11) teren infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczony na rysunku planu symbolem G;
- 12) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 13) teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem TK;
- 14) teren zamknięty – komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem TZ-K;
- 15) tereny komunikacji drogowej:
 - a) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG,
 - b) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolami KDZ,
 - c) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL,
 - d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD,
 - e) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW,
 - f) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolami KPJ,
 - g) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami KPR.

§6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, ciągów pieszych, rowerowych oraz pieszo-

rowerowych, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów, zieleni ozdobnej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 4) dopuszczenie odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem dotychczasowych parametrów;
- 5) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
- 6) dla budynków lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
 - a) dopuszczenie remontu i przebudowy, w tym termomodernizacji oraz rozbudowy lub dobudowy o obiekty i urządzenia dla osób niepełnosprawnych,
 - b) dopuszczenie nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od pasa drogowego i z zachowaniem pozostałych ustaleń w planie;
- 7) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – ceglasterwony, brązowy, szary, grafitowy lub czarny;
- 8) kolor elewacji – biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 9) zakaz realizacji budynków pomocniczych o elewacjach blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale:
 - a) których powierzchnia jest wynikiem podziałów określonych w pkt 12;
 - b) istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 12) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu, regulację granic w celu poszerzenia nieruchomości sąsiedniej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni oraz minimalnej szerokości frontu działki;
- 13) dopuszczenie podziału nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 14) zakaz stosowania ogrodzeń w których udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 30% oraz przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 15) maksymalną wysokość ogrodzeń:
 - a) 1,8 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) od strony terenów komunikacji drogowej oraz dróg zlokalizowanych poza obszarem planu: 1,5 m.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny MN/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe,

- c) tereny MN/U, U kwalifikowane są:
 - w przypadku lokalizacji przedszkoli i placówek edukacyjnych jako tereny zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w przypadku lokalizacji szpitala jako tereny szpitali poza miastem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w przypadku lokalizacji domu opieki społecznej jako tereny domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) teren RM kwalifikowany jest jako teren zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) tereny ZP kwalifikowane są jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz uwzględnienia ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy chronionej akustycznie wynikających ze strategicznych map hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) nakaz uwzględnienia uciążliwości hałasowej oraz uciążliwości w zakresie oddziaływań dynamicznych poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych, zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem oraz w zakresie drgań, w tym między innymi poprzez:
 - a) zastosowanie przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej oraz stosowanie elementów amortyzujących drgania w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację ekranów akustycznych w granicach terenów komunikacji kolejowej lub drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - 6) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w pasach o szerokości co najmniej 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z wyjątkiem lokalizacji zjazdów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych;
 - 7) zakaz lokalizacji biogazowni, zakładów spopielania zwłok oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
 - 8) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, magazynowaniu oraz na zbieraniu odpadów.

§8. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty budowlane, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

- 1) stanowiska archeologiczne nr AZP 52-29/66 oraz nr AZP 52-29/76, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) obiekty budowlane znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) drużbówka, obecnie dom mieszkalny, ul. Mechowska 38,
 - b) figura Najświętszego Serca Pana Jezusa, ul. Swarzędzka/Zielińska.
2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach których ustala się:
 - c) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - d) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych;
 - 2) dla obiektów budowlanych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, ustala się:

- a) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi historycznymi elewacjami wykonanymi z cegły licowej, kamienia, drewna oraz innych form historycznego detalu architektonicznego,
- b) dopuszczenie prowadzenia prac konserwatorskich i robót budowlanych, z zachowaniem ustaleń planu oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- c) dopuszczenie rozbiórki z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obszary, dla których obowiązują przepisy odrębne:

- 1) udokumentowany otwór wiertniczy geologiczno-inżynierski, czwartorzędowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”;
- 3) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.

§10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 18MN, 19MN, 20MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące,
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię użytkową budynku pomocniczego: 50 m²;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 6) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,90;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 9) geometrię dachów:
 - a) budynków: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 10) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 11) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 9,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 4,0 m;
- 12) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;

14) obsługę komunikacyjną:

- a) terenu 1MN z dróg 1KDW, 2KDW,
- b) terenu 2MN z dróg 6KDW, 7KDW,
- c) terenu 3MN z dróg 1KDL, 2KDW, 4KDW, 6KDW,
- d) terenu 4MN z dróg 3KDL, 29KDW, 30KDW
- e) terenu 5MN z dróg 1KDL, 1KDD, 4KDW, 6KDW,
- f) terenu 6MN z dróg 29KDW, 30KDW,
- g) terenu 7MN z dróg 1KDL, 2KDL, 1KDD, 28KDW,
- h) terenu 9MN z drogi 7KDW,
- i) terenu 10MN z dróg 7KDW, 29KDW,
- j) terenu 11MN z dróg 1KDL, 17KDW,
- k) terenu 12MN z dróg 9KDW, 17KDW,
- l) terenu 13MN z dróg 2KDL, 9KDW, 10KDW,
- m) terenu 14MN z dróg 1KDL, 4KDL, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW,
- n) terenu 18MN z drogi 20KDW,
- o) terenu 19MN z dróg 3KDL, 20KDW, 21KDW,
- p) terenu 20MN z drogi 19KDW.

§11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 8MN, 15MN, 16MN, 17MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię użytkową budynku pomocniczego: 50 m²;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 6) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,05;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 9) geometrię dachów:
 - a) budynków na terenach 15MN, 16MN, 17MN: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budynków na terenach 8MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN: płaskie lub dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynków pomocniczych: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 10) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 11) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 9,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 4,0 m;

- 12) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) przeznaczonych pod budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, budynek mieszkalno-usługowy lub budynek usługowy: 800 m²,
 - b) przeznaczonych pod budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej dla jednego segmentu: 400 m²;
- 14) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 8MN z dróg 3KDD, 4KDD, 19KDW, 22KDW,
 - b) terenu 15MN z drogi 16KDW,
 - c) terenu 16MN z dróg 15KDW, 16KDW, 27KDW,
 - d) terenu 17MN z drogi 15KDW,
 - e) terenu 21MN z dróg 4KDD, 23KDW,
 - f) terenu 22MN z dróg 2KDD, 4KDD, 23KDW,
 - g) terenu 23MN z dróg 4KDD, 25KDW,
 - h) terenu 24MN z dróg 4KDD, 25KDW,
 - i) terenu 25MN z dróg 4KDD, 24KDW, 25KDW,
 - j) terenu 26MN z dróg 4KDD, 5KDD, 3KDW, 25KDW, 26KDW,
 - k) terenu 27MN z dróg 3KDD, 4KDD, 19KDW, 21KDW,
 - l) terenu 28MN z dróg 4KDD, 21KDW,
 - m) terenu 29MN z dróg 4KDD, 5KDD, 4KDW, 8KDW, 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ.

§12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 18MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - a) budynki mieszkalno-usługowe z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego na działce budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię użytkową budynku pomocniczego: 50 m²;
- 6) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 7) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,20;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 10) geometrię dachów:

- a) budynków: płaskie lub dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) budynków pomocniczych: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 11) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 9,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 5,0 m;
- 12) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;
- 14) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1MN/U z drogi KDG,
 - b) terenu 2MN/U z dróg KDG, 1KDZ,
 - c) terenu 3MN/U z drogi 4KDD,
 - d) terenu 4MN/U z dróg 2KDZ, 4KDD,
 - e) terenu 5MN/U z dróg 4KDD, 25KDW, 26KDW,
 - f) terenu 6MN/U z dróg 4KDD, 24KDW, 25KDW,
 - g) terenu 7MN/U z dróg 2KDZ, 5KDD, 25KDW,
 - h) terenu 8MN/U z dróg 4KDD, 21KDW,
 - i) terenu 9MN/U z dróg 2KDZ, 3KDL, 5KDD, 4KDW, 3KPJ,
 - j) terenu 10MN/U z drogi 18KDW,
 - k) terenu 11MN/U z drogi 1KDL lub z ul. Zielińskiej albo ul. Swarzędzkiej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - l) terenu 18MN/U z drogi 5KDZ, poprzez teren 1U.

§13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące,
 - a) budynki mieszkalno-usługowe z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych,
 - b) budynki usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego na działce budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię użytkową budynku pomocniczego: 50 m²;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 6) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,20;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

- 9) geometrię dachów:
- a) budynków: płaskie lub dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 10) maksymalną wysokość:
- a) budynków: 9,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 5,0 m;
- 11) maksymalną liczbę kondygnacji:
- a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 13) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 12MN/U z dróg 2KDZ, 31KDW,
 - b) terenu 13MN/U z drogi 32KDW lub z ul. Katarzyńskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - c) terenu 14MN/U z dróg 2KDZ, 7KDD,
 - d) terenu 15MN/U dróg 2KDZ, 27KDW,
 - e) terenu 16MN/U z drogi 2KDZ,
 - f) terenu 17MN/U z drogi 2KDZ lub z ul. Katarzyńskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§14. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) terenów 1U, 3U, 4U, 5U, 7U: budynki i budowle usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych,
 - a) terenu 2U: budynki i budowle usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych,
 - b) obiekty rekreacji;
- 2) zakaz lokalizacji nowych budynków na terenie 6U;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 4) maksymalną powierzchnię użytkową budynku pomocniczego: 100 m²;
- 5) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie 6U;
- 6) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 7) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,20;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 10) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°;
- 11) maksymalną wysokość:
- a) budynków i budowli: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 6,0 m;

- 12) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 14) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1U z drogi 5KDD,
 - b) terenu 2U z dróg 1KDD, 7KDD,
 - c) terenu 3U z dróg 30KDD,
 - d) terenu 4U z dróg 6KDD, 7KDD, 30KDD,
 - e) terenu 5U z drogi 7KDD,
 - f) terenu 6U z drogi KDD,
 - g) terenu 7U z drogi 19KDD.

§15. Dla terenu zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem U/US, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki i budowle usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych,
 - b) budynki i budowle sportowo-rekreacyjne,
 - c) obiekty rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat na rowery, budynków pomocniczych, wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji niepowiązanych trwale z gruntem, tymczasowych obiektów handlowych i gastronomicznych, realizowanych w formie straganów, pawilonów, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni jednego obiektu do 30,0 m²;
- 4) maksymalną powierzchnię użytkową budynku pomocniczego: 50 m²;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 6) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,10;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 9) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;
- 11) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 7,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 5,0 m,
 - c) budowli: 12,0 m;
- 12) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m²;
- 14) obsługę komunikacyjną z drogi 4KDD lub z ul. Swarzędzkiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§16. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P/U, 2P/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz usługowej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) maksymalną powierzchnię użytkową budynku pomocniczego: 100 m²;
- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,20;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 8) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków i budowli: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 6,0 m;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1P/U z drogi 2KDZ,
 - b) terenu 2P/U z ul. Katarzyńskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§17. Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem RM, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki i budowle w zabudowie zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garażów, wiat wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,90;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki: 50%;
- 7) geometrię dachów:
 - a) budynków w zabudowie zagrodowej: dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°,
 - b) budynków pomocniczych, wiat: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 50°;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków w zabudowie zagrodowej: 10,0 m,

- b) budynków pomocniczych, wiat: 8,0 m,
- c) budowli: 15,0 m;
- 9) maksymalną liczbą kondygnacji:
 - a) budynków w zabudowie zagrodowej: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 3000 m²;
- 11) obsługę komunikacyjną z dróg 2KDZ, 30KDW.

§18. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń urządzona, w tym zieleń ozdobna,
 - b) obiekty rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat na rowery;
- 3) dopuszczenie lokalizacji niepowiązanych trwale z gruntem, tymczasowych obiektów handlowych i gastronomicznych, realizowanych w formie straganów, pawilonów, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m²;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 60%;
- 5) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych;
- 6) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1ZP z drogi 2KDL,
 - b) terenu 2ZP z dróg 3KDZ, 27KDW,
 - c) terenu 3ZP z dróg 3KDL, 30KDW,
 - d) terenu 4ZP z dróg 29KDW, 30KDW.

§19. Dla terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZI, 2ZI, 3ZI, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 80%;
- 3) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§20. Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy,
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 3) zakaz lokalizacji budynków, stanowisk postojowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§21. Dla terenu infrastruktury technicznej – wodociągów, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1W, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budowle, sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej związanej z poborem i uzdatnianiem wody;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 10%;
- 3) maksymalną wysokość budowli: 3,0 m;

- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi KDG.

§22. Dla terenu infrastruktury technicznej – wodociągów, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2W, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki i budowle, sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej związanej z poborem i uzdatnianiem wody;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 3) maksymalną powierzchnię użytkową budynku pomocniczego: 100 m²;
- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,80;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 8) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 6,0 m;
 - c) budowli: 15,0 m;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną z dróg 31KDW, 32KDW.

§23. Dla terenu infrastruktury technicznej – gazownictwa, oznaczonego na rysunku planu symbolem G, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki i budowle, sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej stacji gazowej Gruszczyn Janikowo II – na Gniezno;
- 2) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 6) geometrię dachów budynków: płaskie;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 4,0 m
 - b) budowli: 6,0 m;
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) obsługę komunikacyjną z drogi 3KDL.

§24. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem E, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki i budowle, sieci i inne urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,80;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 5%;
- 6) geometrię dachów budynków: płaskie;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 4,0 m
 - b) budowli: 8,0 m;
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) obsługę komunikacyjną z drogi 5KDZ poprzez teren 1U.

§25. Dla terenów parkingów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KP, 2KP, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parking dla samochodów osobowych;
- 2) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1KP z drogi 2KDZ,
 - b) terenu 2KP z drogi 3KDD.

§26. Dla terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TK, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane komunikacji kolejowej, w tym innymi tory szlakowe i przystanki, rampy przeładunkowe, sieci i urządzenia infrastruktury kolejowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejącego skrzyżowania z drogą powiatową nr 2407P;
- 4) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych związanych z utrzymaniem istniejącego skrzyżowania z drogą powiatową nr 2407P;
- 5) zakaz lokalizacji budynków.

§27. Dla terenu zamkniętego – komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem TZ-K, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane komunikacji kolejowej, w tym innymi tory szlakowe i przystanki, rampy przeładunkowe, sieci i urządzenia infrastruktury kolejowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§28. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) w granicach stref ograniczonej wysokości obiektów budowlanych wokół lotniska Poznań-Kobylnica:

- a) nakaz ograniczenia wysokości obiektów naturalnych oraz obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska oraz maksymalnymi wysokościami określonymi na rysunku planu,
 - b) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) pasy ochrony funkcyjnej istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach, na terenie których obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w pkt 3, do czasu skablowania linii;
 - 3) w granicach pasów ochrony funkcyjnej istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV:
 - a) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym,
 - b) nakaz zapewnienia dostępu do linii elektroenergetycznej w celu dokonania prac eksploatacyjnych,
 - c) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, w tym dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
 - 4) pas ochrony funkcyjnej istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, o szerokości 22,0 m, po 11,0 m od osi linii w obu kierunkach, na terenie którego obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w pkt 5, do czasu skablowania linii;
 - 5) w granicach pasa ochrony funkcyjnej istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV:
 - a) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym,
 - b) nakaz zapewnienia dostępu do linii elektroenergetycznej w celu dokonania prac eksploatacyjnych,
 - c) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, w tym dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
 - 6) strefy kontrolowane istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia:
 - a) DN500 2,5 MPa relacji Śrem – Poznań, o szerokości maksymalnej 76,0 m, po 38,0 m na stronę od osi gazociągu w obu kierunkach,
 - b) DN150 MOP 5,5 MPa – odbocznka do Gniezna, o szerokości maksymalnej 40,0 m, po 20,0 m na stronę od osi gazociągu w obu kierunkach,na terenie których obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w pkt 7;
 - 7) w granicach stref kontrolowanych istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia DN500 i DN150:
 - a) zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od osi gazociągu,
 - b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji budynków, w tym w szczególności budynków użyteczności publicznej, urzędzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
 - 8) strefy ochronne istniejących magistrali wodociągowych o szerokości 10,0 m, po 5,0 m od osi magistrali, na terenie których obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w pkt 9;
 - 9) w granicach stref ochronnych istniejących magistrali wodociągowych:
 - a) zakaz nasadzeń drzew,
 - b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji budynków;
 - 10) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon

odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w granicach strefy szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu w sąsiedztwie linii kolejowej nr 353 Poznań Wschód - Skandawa oraz linii kolejowej nr 394 Poznań Krzesiny - Kobylnica, zgodnie z rysunkiem planu;

- 11) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.

§29. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogi oznaczone na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD;
- 2) dla terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG:
 - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy głównej – droga wojewódzka nr 194;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji skrzyżowań bezkolizyjnych, a także wiaduktów oraz tuneli,
 - d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji chodników i dróg rowerowych,
 - f) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - g) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ:
 - a) przeznaczenie terenów 1KDZ, 2KDZ, 5KDZ : droga publiczna klasy zbiorczej – droga powiatowa nr 2407P;
 - b) przeznaczenie terenów 3KDZ, 4KDZ: droga publiczna klasy zbiorczej – projektowana obwodnica Swarzędza;
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszczenie lokalizacji skrzyżowań bezkolizyjnych, a także wiaduktów oraz tuneli,
 - e) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - f) dopuszczenie lokalizacji chodników i dróg rowerowych,
 - g) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - h) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL:
 - a) przeznaczenie: drogi publiczne klasy lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji skrzyżowań bezkolizyjnych, a także wiaduktów oraz tuneli,
 - d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji chodników i dróg rowerowych,
 - f) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - g) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 5) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD:
 - a) przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji chodników i dróg rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,

- f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 6) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW:
 - a) przeznaczenie: drogi wewnętrzne,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji chodników i dróg rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej,
 - g) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;
- 7) dla terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ:
 - a) przeznaczenie: publiczne ciągi pieszo-jezdne,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - e) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 8) dla terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KPR, 2KPR, 3KPR:
 - a) przeznaczenie: publiczne ciągi pieszo-rowerowe,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - e) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 9) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, co najmniej, z zastrzeżeniem pkt 10:
 - a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wliczając w to miejsca postojowe w garażach,
 - b) 2 stanowisk postojowych na każdy budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej, wliczając w to miejsca postojowe w garażach,
 - c) 1 stanowiska postojowego na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
 - d) 2,5 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej handlowej i usługowej, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) 1 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej dla biur i urzędów,
 - f) 1 stanowisko postojowe na każdym z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1W, G;
- 10) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych, w granicach działek budowlanych na których usytuowane są budynki przez nie obsługiwane;
- 11) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszczenie realizacji przystanków dla autobusów, autokarów i pozostałych pojazdów komunikacji zbiorowej;
- 13) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej od strony drogi o niższej klasie w przypadku

lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o różnych klasach technicznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w pkt 1, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
 - 3) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL, oraz rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarze objętym planem;
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
 - 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - c) zakaz odprowadzania ścieków przemysłowych do przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - d) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków komunalnych,
 - e) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu;
 - 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie gromadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni: powierzchniowo, na pobocza i skarpy nasypu, do rowów przydrożnych oraz zbiorników retencyjnych, poprzez drenaż, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, służących biernej i czynnej ochronie jakości i ilości zasobów wód podziemnych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników;
 - 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszczenie zasilania z instalacji odnawialnych źródeł energii, nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- na terenach oznaczonych symbolami U, P/U oraz 2W,
- d) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - e) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych,
 - f) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako linii kablowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się:
- a) stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z instalacji odnawialnych źródeł energii, nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach oznaczonych symbolami U, P/U oraz 2W,
 - c) zakaz stosowania drewna jako głównego źródła ciepła do celów grzewczych;
- 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§30. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, ustala się:

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię działek wydzielonych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach 8MN, 15MN, 16MN, 17MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U: 800 m²,
 - b) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 18MN, 19MN, 20MN, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 1P/U, 2P/U: 1000 m²,
 - c) na terenie U/US: 5000 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach MN, MN/U: 20,0 m,
 - b) na terenach U, P/U: 25,0 m,
 - c) na terenie U/US: 30,0 m;
- 4) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60°–120°.

§31. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§32. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku

Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.