

**FOSS4G'S CLUSTER SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ŁODZI** ul. Traktorowa 43 lok. 2, 91-117 Łódź,  
KRS 0000553941, NIP 947-198-51-70, REGON 361280385; tel. +48 508 655 541

**GARD - Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna - mgr inż. arch. Anna Woźnicka**  
siedziba: ul. Traktorowa 43/2, 91-117 Łódź; adres korespondencyjny: ul. Telefoniczna 46F, 92-016 Łódź  
NIP 947-106-73-33; REGON 100834104, tel. 530641655, 509959368, 508655541; biurogard@gmail.com

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
PACZKOWA - CZĘŚĆ B2**

**PROJEKT PLANU**

**podstawa opracowania:** umowa Nr CRU.1889.2017/RAU.7321.4.2010-82, zawarta w dniu 19 maja 2017 r. z Gminą Swarzędz

**autorzy opracowania:**

*mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** - główny projektant planu - uprawniona do sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503)*

*mgr inż. **Grzegorz Zagłoba** - projektant planu - uprawniony do sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503)*

Łódź, listopad 2022 r.

UCHWAŁA NR .....  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Paczkowa -  
CZĘŚĆ B2.**

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, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), 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., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r., Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Paczkowa - CZĘŚĆ B2, zwany dalej „planem”.

2. Uchwała dotyczy obszaru wsi Paczkowo na terenie gminy Swarzędz wydzielonego na podstawie § 1 Uchwały Nr XLV/422/2013 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27 sierpnia 2013 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr LVI/350/2010 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Paczkowa (pow. ca. 353 ha.) i określonego jako Paczkowo - Część B2.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

4. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 63 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 planu, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1 000;
- 2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:
  - a) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Paczkowa - Część B2 - stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,
  - b) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zapisane w formie elektronicznej - stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **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;

- 2) **dachu mansardowym** - należy przez to rozumieć dach łamany, zbudowany z dwóch połaci dachowych, oddzielonych od siebie gzymsem, murem lub uskokiem;
- 3) **dachu naczółkowym** - należy przez to rozumieć odmianę dachu dwuspadowego, którego cechą charakterystyczną są dodatkowe niewielkie, krótkie połacie na ścianach szczytowych (tzw. ścięte szczyty);
- 4) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 5) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 7) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu;
- 9) **linii zabudowy - obowiązującej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą ściśle usytuowanie elewacji frontowej budynku;
- 10) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów stanowi, co najmniej 70% powierzchni przeszła ogrodzenia;
- 11) **strefach potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15 kV)** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasie o szerokości 15 m (po 7,5 m na obie strony od osi linii 15kV), które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) **szerokości frontu działki** - należy przez to rozumieć długość boku działki, mierzoną wzdłuż linii rozgraniczającej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z którymi działka ta bezpośrednio graniczy;
- 13) **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 lub drogi wewnętrznej albo prostopadle do jednej z bocznych granic tej działki, przy czym w obu przypadkach dopuszcza się tolerancję do 5 stopni;
- 14) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>), 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 pojazdów mechanicznych oraz inne o podobnym charakterze, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnymi do obsługi danego terenu, które nie kwalifikują się, jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 15) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>), administracji, ochrony zdrowia, kultury, rozrywki, wypoczynku, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, rzemiosła, które nie kwalifikują się, jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

## Rozdział 2

### Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3. W obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) oznaczone symbolem **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) oznaczone symbolem **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych;
- 3) oznaczony symbolem **P/U** - teren zabudowy produkcyjnej, magazynowo-składowej lub usługowej;
- 4) oznaczony symbolem **U** - teren zabudowy usługowej;
- 5) oznaczony symbolem **RM** - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 6) oznaczone symbolem **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej;
- 7) tereny infrastruktury technicznej, do których należą:
  - a) oznaczony symbolem **IW** - teren infrastruktury technicznej - wodociągi,
  - b) oznaczony symbolem **IE** - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka,
  - c) oznaczony symbolem **IK** - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja,
  - d) oznaczone symbolem **IT** - tereny infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem infrastruktury komunikacyjnej;
- 8) tereny komunikacyjne, które współtworzą:
  - a) tereny dróg publicznych:
    - oznaczone symbolem **KDGP** - tereny dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego,
    - oznaczone symbolem **KDZ** - tereny dróg klasy zbiorczej,
    - oznaczone symbolem **KDD** - tereny dróg klasy dojazdowej;
  - b) oznaczone symbolem **KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

§ 4.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **ochrony i kształtowania ład 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 wyznaczoną 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 linię zabudowy winna przylegać do tej linii na, co najmniej 70% swojej długości,
  - e) na działkach, dla których wyznaczono nieprzekraczalną oraz obowiązującą linię 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) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych, przy czym dopuszcza się stosowanie blach lakierowanych na elewacjach budynków w granicach terenów P/U i RM;
  - 6) 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 oraz kolorystyki wynikającej z identyfikacji wizualnej inwestora;
  - 7) zakaz stosowania dachów mansardowych;
  - 8) dopuszcza się lokalizację dojsć i dojazdów;
  - 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 i terenów infrastruktury technicznej wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem;
  - 10) dopuszcza się dokonanie podziału nieruchomości na działki nie spełniające wymagań określonych w planie 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 terenu P/U - dopuszcza się realizację reklam w formie: tablicy reklamowej, szyldu i reklamy eksponowanej na urządzeniu reklamowym;
- 2) dla terenów 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 w granicach terenów MN/U tablic reklamowych o całkowitej powierzchni ekspozycyjnej przekraczającej 6 m<sup>2</sup> włącznie;
- 6) zakaz stosowania szyldów o powierzchni przekraczającej 1,0 m<sup>2</sup>;
- 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.

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

- 1) obowiązek przestrzegania wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń, określonych w przepisach odrębnych dla obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, w całym obszarze planu;
- 2) zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzenia 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 zaopatrzenia terenów, budynków i budowli w wodę z sieci wodociągowej, w wypadku jej braku na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) wymóg odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, w wypadku jej braku na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 19 ust. 3 pkt 2 lit. e, f - do gruntu, rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych;
- 6) obowiązek gromadzenia, segregacji oraz zagospodarowania odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych odznaczających się wysoką sprawnością oraz niskim stopniem emisji substancji do powietrza;
- 8) 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 terenu P/U - zgodnie z ustaleniami § 13 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) nakaz - zgodnie z przepisami odrębnymi - aby, 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;
  - 10) zakaz lokalizowania 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;
  - 11) obowiązek zapewnienia ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej poprzez przestrzeganie przy prowadzeniu działalności rolniczej zasad określonych w przepisach odrębnych;
  - 12) wymóg zapewnienia ochrony akustycznej dla terenów:
    - a) **MN** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) **MN/U** - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
    - c) **RM** - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - 13) w granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych 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. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny dróg publicznych jako **tereny o charakterze publicznym**.**

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 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 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.

**§ 7.1. 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 oraz zabudowy zagrodowej - minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal;
- 2) dla biur i urzędów - minimum 18 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dla handlu i usług - minimum 25 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

- 4) dla usług oświaty - minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 5) dla usług innych niż wymienione w pkt 2, 3 i 4 - minimum 20 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) dla magazynów i składów - minimum 10 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym nie mniej niż 1 miejsca postojowego dla samochodów ciężarowych oraz miejsca do zawracania dla samochodów ciężarowych, również w formie doków;
- 7) dla zabudowy przemysłowej i produkcyjnej - minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych oraz nie mniej niż 2 miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych oraz miejsca do zawracania dla samochodów ciężarowych, również w formie doków.

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 KDD dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych w formie zespołów stanowisk prostopadłych do jezdni lub pasów stanowisk równoległych do jezdni, w miejscach niezagrożących bezpieczeństwu ruchu, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego.

**§ 8.** Dla znajdujących się na obszarze objętym planem terenów, na których występują **grunty zmeliorowane oraz urządzenia melioracji wodnych** ustala się:

- 1) nakaz utrzymania drożności rowów melioracyjnych oraz urządzeń melioracji wodnych;
- 2) w przypadku kolizji urządzeń melioracji wodnych z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się ich przebudowę w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach sąsiednich;
- 3) dopuszcza się budowę nowych urządzeń melioracyjnych.

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

- 1) budowę sieci wodociągowej zgodnie z zasadami określonymi w § 19 ust. 3 pkt 1;
- 2) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z zasadami określonymi w § 17 oraz wymogami przepisów odrębnych.

**§ 10.** 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**

**§ 11.1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN** i **9MN** obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

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  $i=0,02$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej:
  - a) w obrębie terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN -  $i=0,35$ , przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 35% powierzchni działki,
  - b) w obrębie terenów 7MN, 8MN, 9MN -  $i=0,25$ , przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% 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 - 40%,
  - b) dla zabudowy lokalizowanej w obrębie terenów 7MN, 8MN, 9MN - 50%;
- 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 oraz podziału nieruchomości:
  - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu działki nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż:
    - w obrębie terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN - 800 m<sup>2</sup>,
    - w obrębie terenów 7MN, 8MN, 9MN - 1 200 m<sup>2</sup>,
  - b) parametry działek określone w lit. a nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 120 stopni.

4. Dla terenów MN - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 ust. 1 - 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 na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 3) zakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej o powierzchni mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup> więcej niż jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego;
- 4) zakaz lokalizowania:
  - a) budynków mieszkalnych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 9,5 m,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych:
    - na działkach o powierzchni mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup> - o wysokości większej niż 3,5 m oraz o powierzchni całkowitej większej niż 50 m<sup>2</sup>,
    - na działkach o powierzchni większej lub równej 1 000 m<sup>2</sup> - 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 40 stopni, w układzie kalenicowym,
  - b) na budynkach garażowych i gospodarczych:

- w granicach działek o powierzchni mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup> - dachów płaskich,
  - w granicach działek o powierzchni większej lub równej 1 000 m<sup>2</sup> - dachów o kącie nachylenia połąci nie większym niż 40 stopni;
- 6) budynki i obiekty budowlane 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) 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.

§ 12.1. 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** i **13MN/U** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej nieuciążliwej.

2. Dla terenów **MN/U**:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie w ramach jednej działki budowlanej wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wyłącznie usług nieuciążliwych, jak i zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) w obrębie terenu **13MN/U** dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych w zakresie naprawy pojazdów mechanicznych, obsługi lub remontów sprzętu budowlanego i rolniczego,
- 3) w obrębie terenów **10MN/U**, **11MN/U**, **12MN/U** i **13MN/U** dopuszcza się 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 zagrodowej, z możliwością jej przebudowy i remontu;
- 4) dopuszcza się 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;
- 5) w obrębie terenu **12MN/U** obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej.

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  $i=0,4$ , 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 40%;
- 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 oraz podziału nieruchomości:
  - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż:

- w obrębie terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 12MN/U i 13MN/U - 800 m<sup>2</sup>,
- w obrębie terenu 11MN/U - 750 m<sup>2</sup>,
- b) parametry działek określone w lit. a nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 120 stopni.

4. Dla terenów **MN/U** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 ust. 1 - 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;
- 2) zakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego, usługowego albo mieszkalno-usługowego;
- 3) zakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej o powierzchni mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup> 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 9,5 m,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych:
    - na działkach posiadających powierzchnię mniejszą niż 1 000 m<sup>2</sup> - o wysokości większej niż 3,5 m oraz o powierzchni całkowitej większej niż 50 m<sup>2</sup>,
    - na działkach posiadających powierzchnię większą lub równą 1 000 m<sup>2</sup> - o wysokości większej niż 5 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 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 m<sup>2</sup> - dachów płaskich,
    - w granicach działek o powierzchni większej lub równej 1 000 m<sup>2</sup> - dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;
- 6) budynki i obiekty budowlane 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) 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 plotu 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 (w tym poprzez tereny IT), wyznaczonych na rysunku planu; lokalizacja nowych zjazdów następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 13.1.** W granicach terenu oznaczonego symbolem **P/U** obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę produkcyjną, magazynowo-składową lub usługową.

2. W granicach terenu **P/U** obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż  $i=0,001$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej -  $i=0,7$ , 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 oraz podziału nieruchomości:
  - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 30 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 1 500 m<sup>2</sup>;
  - b) parametry działek określone w lit. a nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 120 stopni.

4. Dla terenu **P/U** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 ust. 1 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania budynków o wysokości większej niż 10 m;
- 2) zakaz stosowania dachów o kącie nachylenia połaci większym niż 30 stopni;
- 3) 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** ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) z terenu 1KDZ, wyznaczonego na rysunku planu;
- 2) lokalizacja nowych zjazdów następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 14.1.** W granicach terenu oznaczonego symbolem **U** obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę usługową.

2. Dla terenu **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 -  $i=0,4$ , 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 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 oraz podziału nieruchomości:
  - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 800 m<sup>2</sup>;
  - b) parametry działek określone w lit. a nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,

- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 120 stopni.

3. Dla terenu **U** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 ust. 1 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania budynków o wysokości większej niż 10 m;
- 2) zakaz stosowania dachów o kącie nachylenia połaci większym niż 45 stopni;
- 3) 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.

4. Dla terenu **U** ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) z terenu 1KDZ lub z terenu 1KDW, wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) lokalizacja nowych zjazdów następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 15.1.** W granicach terenu oznaczonego symbolem **RM** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. W granicach terenu **RM**:

- 1) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż  $i=0,001$  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 40%;
- 3) nie ustala się zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości.

4. Dla terenu **RM** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 ust. 1 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 2) zakaz lokalizowania budynków o wysokości większej niż 10 m, przy czym dla obiektów i urządzeń budowlanych związanych z produkcją rolną dopuszcza się maksymalną wysokość 25 m;
- 3) obowiązek stosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych, wielospadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 4) budynki i obiekty budowlane 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) 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.

**§ 16.1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1ZI** i **2ZI** obowiązuje przeznaczenie dla zieleni izolacyjnej.

2. Dla terenów **ZI** ustala się:

- 1) wprowadzenie zieleni w postaci nasadzeń składających się z zieleni wysoko i nisko piennej, z przewagą roślinności zimozielonej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 4) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 80%.

#### **Rozdział 4**

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

§ 17.1. 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 powiatowa nr 2439P 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 KDD i KDW, a następnie przez tereny KDZ.

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

- 1) tereny **1KDGP, 2KDGP** - przeznaczone są pod węzeł projektowanej obwodnicy wschodniej aglomeracji poznańskiej - drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) teren **1KDZ** - przeznaczony jest pod projektowaną drogę publiczną gminną, klasy zbiorczej; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren **2KDZ** przeznaczony jest pod drogę publiczną powiatową, klasy zbiorczej; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) tereny **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD i 8KDD** przeznaczone są pod drogi publiczne gminne, klasy dojazdowej; szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18.1. Tereny **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW i 21KDW** przeznaczone są do pełnienia funkcji dróg wewnętrznych, z dopuszczeniem lokalizowania infrastruktury technicznej oraz zieleni.

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

§ 19.1. 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, 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-tłocznej 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) budowę sieci kanalizacji deszczowej grawitacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami podczyszczającymi,
  - d) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych,
  - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej nieruchomości,
  - f) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów zabudowanych, w tym powierzchni utwardzonych, do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy:**
- a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy, remontu i likwidacji sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - c) ustala się minimalne średnice sieci gazowej - 25 mm;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło:**
- a) stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi,
  - b) budowę, przebudowę i rozbudowę lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem ustaleń § 5 pkt 7;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**
- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki 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;
  - 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 średniego napięcia obowiązują ustalenia § 5 pkt 13, przy czym w przypadku likwidacji, przebudowy lub skablowania linii średniego napięcia dopuszcza się możliwość zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem i na warunkach określonych w planie;

- 6) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) rozbudowę linii teletechnicznych w formie sieci kablowych i bezprzewodowych,
  - b) rozbudowę linii teletechnicznych w formie kablowych linii podziemnych;
  - c) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym terenem preferowanym do lokalizowania stacji bazowych jest teren P/U.

**§ 20.1.** W granicach terenu oznaczonego symbolem **IW** obowiązuje przeznaczenie dla infrastruktury technicznej związanej z wodociągami.

2. W granicach terenu **IW** dopuszcza się budowę ujęcia wody.

3. Dla terenu **IW** 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  $i=0,5$ , przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie wynoszącego nie mniej niż 10%;
- 3) zakaz lokalizowania budynków o wysokości większej niż 7 m;
- 4) dopuszcza się możliwość budowy obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązek zagospodarowania zielenią terenu lub jego fragmentu, niewykorzystanego pod objekty infrastruktury technicznej oraz dojazdu i dojazdy.

**§ 21.1.** W granicach terenu oznaczonego symbolem **IE** obowiązuje przeznaczenie dla infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką.

2. Dla terenu **IE** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie wynoszącego nie mniej niż 10%;
- 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy, modernizacji i przebudowy istniejących obiektów infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek zagospodarowania zielenią terenu lub jego fragmentu, niewykorzystanego pod objekty infrastruktury technicznej oraz dojazdu i dojazdy.

**§ 22.1.** W granicach terenu oznaczonego symbolem **IK** obowiązuje przeznaczenie dla infrastruktury technicznej związanej z kanalizacją.

2. Dla terenu **IK** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie wynoszącego nie mniej niż 10%;
- 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy, modernizacji i przebudowy istniejących obiektów infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek zagospodarowania zielenią terenu lub jego fragmentu, niewykorzystanego pod objekty infrastruktury technicznej oraz dojazdu i dojazdy.

**§ 23.1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami: **1IT**, **2IT**, **3IT** i **4IT** obowiązuje przeznaczenie pod infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem infrastruktury komunikacyjnej.

2. Dla terenów **IT** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:



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

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia końcowe**

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

**§ 25.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

**§ 26.** Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej