

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice”, Gmina Swarzędz - obręb Uzarzewo, Kobylnica, Uzarzewo-Katarzynki (pow. ca. 183 ha)**

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) oraz w związku z Uchwałą Nr LII/314/2010 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 9 lutego 2010 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice”, gmina Swarzędz (pow. ca. 635 ha), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

**§1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice”, Gmina Swarzędz - Obręb Uzarzewo, Kobylnica, Uzarzewo-Katarzynki (pow. ca. 183 ha), 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.

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, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§3.** Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) działalności nieuciążliwej – należy przez to rozumieć usługową lub produkcyjną działalność gospodarczą, której negatywne oddziaływanie nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności;
- 4) głównej kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę wyznaczoną przez połacie dachowe;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków, 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;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynków;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce lub terenie;

- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy uzupełniającej przeznaczenie podstawowe, obejmujące nie więcej niż 40% powierzchni działki lub terenu;
- 9) 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, sceny, amfiteatry, siłownie zewnętrzne, fontanny, przystanie kajakowe;
- 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować co najmniej 70% długości ściany elewacji frontowej budynku przeznaczenia podstawowego, dla budynków przeznaczenia uzupełniającego należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków, 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;
- 11) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 40%;
- 12) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 13) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym lub literowym na rysunku planu;
- 14) 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 300 m<sup>2</sup>;
- 15) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługową działalność realizowaną w zakresie kultury, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu;
- 16) zieleni buforowej – należy przez to rozumieć pasy zieleni złożone z drzew i krzewów, gatunków rodzimych, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze, stanowiące strefę przejściową pomiędzy zielenią naturalną, a zielenią przydomową.
- 17) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 18) 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 ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 6) granice stref sanitarnych istniejących cmentarzy, dla terenów nie posiadających sieci wodociągowej;
- 7) granice stref sanitarnych istniejących cmentarzy, dla terenów posiadających sieć wodociągową;

- 8) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
  - 9) granice zabytkowych cmentarzy znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
  - 10) obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków oraz znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków;
  - 11) strefy lokalizacji stanowisk postojowych na terenach o innym przeznaczeniu;
  - 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U;
- 4) teren zabudowy kultu religijnego oraz usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem UKR/UP;
- 5) teren zabudowy kultu religijnego oraz cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem UKR/ZC;
- 6) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP;
- 8) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami Z;
- 9) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami ZL;
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami WS;
- 11) tereny infrastruktury wodociągowej, oznaczone na rysunku planu symbolami W;
- 12) tereny komunikacji:
  - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL,
  - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW,
  - c) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami KPJ.

**§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, a także terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami Z zlokalizowanych w granicach Obszaru Natura 2000 Dolina Cybiny PLH300038, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy 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 rozbudowy i 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° – ceglastoczerwony, brązowy, szary lub grafitowy;
  - 8) kolor elewacji – biały, żółty, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
  - 9) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
  - 10) zakaz lokalizacji reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów;
  - 11) dopuszczenie lokalizacji szyldów o maksymalnej powierzchni ekspozycji 2,0 m<sup>2</sup>, wolnostojących lub zlokalizowanych na elewacjach budynków,
  - 12) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8 m oraz ogrodzeń pełnych i przeszł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych od strony terenów komunikacji;
  - 13) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub innych pojazdów służących do prowadzenia działalności usługowej;
  - 14) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale:
    - a) których powierzchnia jest wynikiem podziałów określonych w pkt 15;
    - b) istniejących w dniu wejścia w życie planu;
  - 15) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni oraz minimalnej szerokości frontu działki.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących 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) teren MN/U kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 4) 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, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;
- 5) zakaz lokalizacji biogazowni, zakładów spopielenia zwłok oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów;
- 7) nakaz realizacji zieleni buforowej w pasach o szerokości 10,0 m oraz 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

**§8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się:

- 1) ochronę zabytków archeologicznych poprzez wyznaczenie archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, w których przedmiotem ochrony są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach stref, o których mowa w pkt. 1:
  - a) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę,
  - b) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych;
- 3) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) kościół par. p.w. św. Michała Archanioła w Uzarzewie, nr rej. 1195/A z dnia 24.07.1970 r.,
  - b) plebania w Uzarzewie, nr rej. 1739/A z dnia 31.12.1975 r.,
  - c) grobowiec Rodziny Brodowskich, nr rej. 1195/A z dnia 24.07.1970 r.,
  - d) grobowiec Rodziny Frąckowiaków i Waligórskich, nr rej. 1195A z dnia 24.07.1970 r.nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na realizację prac budowlanych lub konserwatorskich;
- 4) dla zabytkowego cmentarza przykościelnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem UKR/ZC oraz zabytkowego cmentarza wiejskiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, nakaz uzyskania uzgodnienia robót budowlanych, w tym lokalizacji nowej zabudowy z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków;
- 5) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UKR/UP oraz UKR/ZC:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy mogącej wpłynąć na deprecjacje obiektów wpisanych do rejestru zabytków pod względem wysokości oraz wielkości zabudowy,
  - b) nakaz uzgodnienia lokalizacji nowej zabudowy z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków.

**§9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się, iż obszar przestrzeni publicznej obejmuje tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDL.

2. W obszarach przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów, o których mowa w ustaleniach szczegółowych uchwały;
- 2) nakaz wprowadzenia powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz realizacji jednolitego systemu lokalnego oznakowania ścieżek rowerowych;
- 4) nakaz zachowania ciągłości powiązań rowerowych.

**§10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów osuwania się mas ziemnych, ustala się:

- 1) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) nakaz wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy urządzeń drenarskich, w granicach gruntów odwodnionych sieciami drenarskimi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obszary, dla których obowiązują przepisy odrębne:
  - a) Obszar Natura 2000 Dolina Cybiny PLH300038;
  - b) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”,
  - c) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”,
  - d) strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód – studni H8, zlokalizowanej na działce nr ewid. 394/2 na części terenu 1W oraz części terenu 1KDL oraz studni H9, zlokalizowanej na działce nr ewid. 402/2 na części terenu 2W oraz części terenu 1KDL, z zastrzeżeniem iż weryfikacja i aktualizacja obszarów stref ochrony bezpośredniej ujęć wód nie narusza ustaleń planu i nie wymaga zmiany planu;
  - e) ujęcie wód podziemnych, zlokalizowane na działce nr ewid. 37/18,
  - f) obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych nr 30-21-165-T13.

**§11.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię użytkową budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażu: 50 m<sup>2</sup>;
- 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, c,
  - b) budynków na terenie 15MN: dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych – 35°, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 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) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, z wyjątkiem działek skrajnych, dla których nie ustala się sposobu realizacji głównej kalenicy dachu;
- 12) maksymalną wysokość:
  - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 5,0 m;

- 13) maksymalną liczbę kondygnacji:
- a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN: 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach 12MN, 13MN, 14MN: 1000 m<sup>2</sup>;
  - c) na terenie 15MN: 1400 m<sup>2</sup>;
- 15) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 1MN z drogi publicznej 1KDL, w tym poprzez drogi wewnętrzne 1KDW, 13KDW, 14KDW,
  - b) terenu 2MN z drogi publicznej 1KDL, w tym poprzez drogi wewnętrzne 1KDW, 3KDW,
  - c) terenu 3MN z drogi publicznej 1KDL, w tym poprzez drogi wewnętrzne 2KDW, 3KDW,
  - d) terenu 4MN z drogi publicznej 1KDL, w tym poprzez drogi wewnętrzne 4KDW, 5KDW,
  - e) terenu 5MN z drogi publicznej 1KDL poprzez drogi wewnętrzne 2KDW, 5KDW,
  - f) terenu 6MN z drogi publicznej 1KDL, w tym poprzez drogi wewnętrzne 5KDW, 6KDW,
  - g) terenu 7MN z drogi publicznej 1KDL, w tym poprzez drogi wewnętrzne 6KDW, 7KDW,
  - h) terenu 8MN z drogi publicznej 1KDL, w tym poprzez drogi wewnętrzne 7KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 21KDW,
  - i) terenu 9MN z drogi publicznej 1KDL, w tym poprzez drogi wewnętrzne 18KDW, 22KDW,
  - j) terenu 10MN z drogi publicznej 1KDL, w tym poprzez drogi wewnętrzne 8KDW, 18KDW, 22KDW,
  - k) terenu 11MN z drogi publicznej 1KDL poprzez teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ,
  - l) terenu 12MN z drogi publicznej 1KDL, w tym poprzez drogi wewnętrzne 8KDW, 9KDW, 10KDW,
  - m) terenu 13MN z drogi publicznej 1KDL, w tym poprzez drogi wewnętrzne 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 20KDW,
  - n) terenu 14MN z drogi publicznej 1KDL poprzez drogi 8KDW, 9KDW, 10KDW, 18KDW, 21KDW, 22KDW,
  - o) terenu 15MN z drogi publicznej 2KDL.

**§12.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące,
  - b) budynki usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego,
  - b) obiekty rekreacji,
- 3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zastrzeżeniem §6 pkt 4-6;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno-

- usługowego albo usługowego na działce budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię użytkową budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażu: 50 m<sup>2</sup>;
  - 6) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
  - 7) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,50;
  - 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, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 15°, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 15°;
  - 11) maksymalną wysokość:
    - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 5,0 m,
    - c) budowli: 9,0 m;
  - 12) maksymalną liczbę kondygnacji:
    - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
  - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1400 m<sup>2</sup>;
  - 14) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych 1KDL, 2KDL.

**§13.** Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynek usługowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty rekreacji;
- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,40;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 7) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 15°;
- 8) maksymalną wysokość budynków i budowli: 8,0 m;
- 9) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 2 kondygnacje nadziemne;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 400 m<sup>2</sup>;
- 11) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej 2KDL.

**§14.** Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) lokale mieszkalne powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków przeznaczenia podstawowego,
  - b) budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego,
  - c) garaże wielostanowiskowe,
  - d) place zabaw,
  - e) obiekty rekreacji;
- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
  - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,20;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
  - 7) geometrię dachów
    - a) budynków: płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem nachylenia głównych połaci dachowych do 70° dla dachu mansardowego, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
  - 8) maksymalną wysokość:
    - a) budynków: 15,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m,
    - c) budowli: 10,0 m;
  - 9) maksymalną liczbę kondygnacji:
    - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
  - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 11) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej 1KDL poprzez drogi wewnętrzne 10KDW, 19KDW.

**§15.** Dla terenu zabudowy kultu religijnego oraz usług publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem UKR/UP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) obiekty budowlane kultu religijnego, w tym między innymi budynek plebanii z lokalami mieszkalnymi oraz usługowymi,
  - b) obiekty budowlane usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) budynki usługowe, w tym związane z kultem religijnym,
  - b) niepowiązane trwale z gruntem, tymczasowe obiekty handlowe i gastronomiczne, realizowane w formie straganów, pawilonów, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m<sup>2</sup>,
  - c) budynki gospodarcze i garaże,
  - d) stanowiska postojowe dla samochodów osobowych i autobusów;
- 3) dla istniejącej zabudowy wpisanej do rejestru zabytków dopuszczenie wyłącznie remontu, z zachowaniem istniejących parametrów, z zastrzeżeniem §8;

- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 8) geometrię dachów budynków: dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 9) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych, łukowych i przestrzennych;
- 10) maksymalną wysokość budynków i budowli: 7,0 m;
- 11) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;
- 13) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej 2KDL poprzez teren UKR/ZC lub 11Z.

**§16.** Dla terenu zabudowy kultu religijnego oraz cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem UKR/ZC, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) obiekty budowlane kultu religijnego, w tym między innymi kościół par. p.w. św. Michała Archanioła,
  - b) cmentarz, w tym między innymi grobowce i nagrobki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) niepowiązane trwale z gruntem, tymczasowe obiekty handlowe i gastronomiczne, realizowane w formie straganów, pawilonów, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m<sup>2</sup>,
  - b) stanowiska postojowe dla samochodów osobowych i autobusów;
- 3) dla istniejącej zabudowy wpisanej do rejestru zabytków dopuszczenie wyłącznie remontu, z zachowaniem istniejących parametrów, z zastrzeżeniem §8;
- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 8) geometrię dachów budynków: dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 70°;
- 9) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych, łukowych i przestrzennych;
- 10) maksymalną wysokość budynków i budowli: 8,0 m, z zastrzeżeniem §8 pkt 5;
- 11) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych, z zastrzeżeniem §8 pkt 5;
- 12) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej 2KDL.

**§17.** Dla terenu cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki i budowle związane z obsługą istniejącego cmentarza, w tym między innymi kaplica, kolumbarium, ołtarz, toalety, budynki gospodarcze, miejsca gromadzenia odpadów;
- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce: 0,01;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce: 0,45;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 20%;
- 7) geometrię dachów budynków: dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°;
- 8) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych, łukowych i przestrzennych;
- 9) maksymalną wysokość:
  - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) kaplicy: 15,0 m,
  - c) budowli: 15,0 m;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych;
- 11) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej 2KDL.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, w tym zieleń ozdobna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty rekreacji,
  - b) niepowiązane trwale z gruntem, tymczasowe obiekty handlowe i gastronomiczne, realizowane w formie straganów, pawilonów, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m<sup>2</sup>,
  - c) stanowiska postojowe dla samochodów osobowych i autobusów w granicach strefy lokalizacji stanowisk postojowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 60%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

**§19.** Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z, 12Z, 13Z, 14Z, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zieleń naturalna, w tym zadrzewienia,
  - b) wody powierzchniowe, z wyłączeniem stawów rybnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia wodne, w tym między innymi rowy i kanały, z wyłączeniem stawów rybnych,
  - b) stanowiska postojowe dla samochodów osobowych i autobusów w granicach strefy lokalizacji stanowisk postojowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i remontu istniejącego parkingu na terenie 11Z;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 90%;

- 5) zakaz lokalizacji:
- a) budynków,
  - b) stanowisk postojowych, z wyjątkiem pkt 2 lit. c.

**§20.** Dla terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL, 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 oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§21.** Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) terenu 1WS, 4WS: wody rzeki Cybina,
  - b) terenów 2WS, 3WS, 5WS: zbiorniki wodne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne, z wyłączeniem stawów rybnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przejść pieszych, przejazdów, przepustów;
- 4) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

**§22.** Dla terenów infrastruktury wodociągowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1W, 2W, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) budynki, budowle, sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej służące ujmowaniu, uzdatnianiu i przesyłowi wody,
  - b) budynki, budowle i inne urządzenia infrastruktury technicznej związane z zasilaniem energetycznym urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wody;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: pozostałe sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,50;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 7) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°;
- 8) maksymalną wysokość budynków i budowli: 5,0 m;
- 9) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 1W z drogi 1KDL,
  - b) terenu 2W z drogi 1KDL.

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

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

- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń w granicach pasa ochrony funkcyjnej istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach, na terenie którego obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w pkt 3, do czasu skablowania linii;
- 3) w granicach pasa 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 elektroenergetycznych w celu dokonania prac eksploatacyjnych;
- 4) strefy sanitarne cmentarzy, w odległości do 150,0 m od linii rozgraniczających cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem UKR/ZC oraz cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC, z zastrzeżeniem lit. b, na terenie których ustala się zakaz realizacji:
  - a) zabudowań mieszkalnych,
  - b) zakładów produkujących artykuły żywnościowe,
  - c) zakładów żywienia zbiorowego,
  - d) zakładów przechowujących artykuły żywnościowe,
  - e) studni służących do czerpania wody pitnej i służącej do potrzeb gospodarczych;
- 5) dopuszczenie zmniejszenia odległości ustalonej w pkt 4 do 50,0 m od linii rozgraniczających cmentarzy, gdy tereny w granicach od 50,0 m do 150,0 m posiadają sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

**§24.** 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 1KDL, 2KDL;
- 2) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL:
  - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych,
  - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
  - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 3) 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:
  - a) przeznaczenie: droga wewnętrzna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych,
  - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
  - f) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni,
  - g) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KPJ, 2KPJ:

- a) przeznaczenie: publiczny ciąg pieszo-jezdny,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m,
  - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
  - d) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni,
  - e) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 5) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, co najmniej, z zastrzeżeniem pkt 6:
- a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wliczając w to miejsca postojowe w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych,
  - b) 1 stanowiska postojowego na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
  - c) 2,5 stanowisk postojowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej, z zastrzeżeniem lit. f,
  - d) 3 stanowisk postojowych na 10 miejsc noclegowych w hotelach i pozostałych obiektach turystycznych,
  - e) 2 stanowiska postojowe na każdym z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UKR, UKR/ZC, ZC,
  - f) 1 stanowisko postojowe na każdym z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1W, 2W;
- 6) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych, w granicach działek budowlanych na których usytuowane są budynki przez nie obsługiwane;
- 7) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie realizacji przystanków dla autobusów, autokarów i pozostałych pojazdów komunikacji zbiorowej;
- 9) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) lokalizację 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 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 komunalnych i przemysłowych ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
  - c) dopuszczenie odprowadzania ścieków przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,

- d) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków komunalnych,
  - e) zakaz odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz 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, 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,
  - c) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
  - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych 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,
  - b) zakaz stosowania drewna jako głównego źródła ciepła do celów grzewczych;
- 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

**§25.** 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 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN: 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach 12MN, 13MN, 14MN, UKR/UP, UKR/ZC: 1000 m<sup>2</sup>;
  - c) na terenach 15MN, MN/U: 1400 m<sup>2</sup>;
  - d) na terenie 1U: 400 m<sup>2</sup>,
  - e) na terenie 2U: 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalną szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, MN/U, UKR/UP, UKR/ZC, 2U: 20,0 m,
  - b) na terenie 1U: 15,0 m;
- 4) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60°–120°.

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

**§27.** 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%,

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

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