

**UCHWAŁA NR ...../.....  
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU  
Z DNIA ..... 2023 R.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki – część I.A**

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

**Rozdział I  
Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki – część I.A, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.), zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
  - 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki – część I.A" w skali 1:2000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
  - 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny XML/GML, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **budynku pomocniczym** – rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
  - 2) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
  - 3) **dachu stromym** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
  - 4) **działce budowlanej** – rozumie się przez to działkę budowlaną, o której mowa w art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.);

- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,0m:
  - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
  - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
  - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 30% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych i wiat na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy do 1,0m:
  - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
  - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
  - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 7) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 8) **objektach kubaturowych** - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;
- 9) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to przedsięwzięcia lub inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100m<sup>2</sup>, gastronomii, turystyki, w tym miejsc noclegowych, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury, rekreacji i sportu, zdrowia, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;
- 11) **willi miejskiej** – rozumie się przez wolnostojący budynek mieszkaniowy wielorodzinny z jedną klatką schodową i nie więcej niż dwoma mieszkaniami na kondygnacji.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 3**

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny:
  - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem: **MW**,
  - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem: **MW/U**,
  - c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN**,

- 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN, 56MN, 57MN, 58MN, 59MN, 60MN,
- d) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U,**
  - e) zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: **1US, 2US,**
  - f) zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem: **RM,**
  - g) zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP,**
  - h) zieleni, oznaczone symbolami: **1Z, 2Z,**
  - i) infrastruktury technicznej – energetyki, oznaczone symbolami: **1IT-E, 2IT-E, 3IT-E,**
  - j) infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków, oznaczone symbolem: **IT-K,**
- 2) tereny komunikacji:
- a) dróg publicznych – klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL,**
  - b) dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD,**
  - c) publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami: **1KDxs, 2KDxs, 3KDxs, 4KDxs, 5KDxs,**
  - d) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW,**
  - e) wewnętrznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego symbolem: **KDWx;**

#### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §31 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie lokalizacji zabudowy względem gruntów leśnych,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - c) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
  - d) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) dla budynków istniejących niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
  - b) dla budynków istniejących zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i remontu, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
  - c) podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, zawartych w ustaleniach szczegółowych

- dla poszczególnych terenów,
- d) lokalizację budynków pomocniczych w granicach działki na terenach MN i MN/U,
- e) lokalizację dojazdów.

## § 5

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważanych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 5) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 7) dopuszcza się niwelację terenu o wysokości nieprzekraczającej rzędnej terenu przylegających dróg publicznych, przy czym prowadzenie niwelacji nie może powodować zmian terenowych poza terenem inwestycji oraz nie może naruszać interesu osób trzecich i powodować zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla terenów sąsiadujących;
- 8) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §32 ust. 2.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MW jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MW/U:
  - a) w przypadku lokalizowania wyłącznie budynków mieszkalnych, jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - b) w przypadku lokalizowania budynku mieszkalno-usługowego, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U:
  - a) w przypadku lokalizowania wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) w przypadku lokalizowania budynku mieszkalno-usługowego, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i szpitali jak dla terenów domów opieki społecznej i jak dla terenów szpitali poza miastem;

6) dla terenu oznaczonego symbolem US jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

## § 6

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się kształtowanie zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

## § 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych nie podejmuje się ustaleń.

## § 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: US, Z, ZP, KDL, KDD, KDxs.

## § 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **MW**:

1) ustala się:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
- c) lokalizację budynków w formie willi miejskich,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna – 1,6,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,
- g) wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,5 m,
- h) geometria dachu: dowolna;
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- j) dostęp do terenu zgodnie z §32ust. 1 pkt 7, 8 i 9,
- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §32 ust. 1 pkt 10, 11 i 12.

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) usług nieuciążliwych w parterze budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) placów zabaw i urządzeń sportu i rekreacji,
- c) wiat o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup>.

## § 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **MW/U**:

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
- b) lokalizację budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, albo usługowych, albo wielorodzinnych mieszkaniowo-usługowych,
- c) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych w formie willi miejskich,
- d) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
- e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna – 1,8,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,
- h) wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,5 m,

- i) geometria dachu: dowolna;
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - k) dostęp do terenu zgodnie z §32 ust. 1 pkt 7, 8 i 9,
  - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §32 ust. 1 pkt 10, 11 i 12.
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) placów zabaw i urządzeń sportu i rekreacji,
  - b) wiat o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup>.

## § 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN:**

- 1) ustala się:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej,
  - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - g) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
    - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,0 m,
  - h) geometria dachu:
    - dla terenów 3MN i 14MN: dach płaski lub dach stromy dwu- lub wielospadowy,
    - dla pozostałych terenów: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
    - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
  - i) wykończenie zewnętrzne budynków:
    - stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
    - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połączenia dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000m<sup>2</sup> przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojeżdżania i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - k) dostęp do terenu zgodnie z §32 ust. 1 pkt 7, 8 i 9,
  - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §32 ust. 1 pkt 10, 11 i 12.
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup> każde.

## § 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 34MN, 36MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN, 54MN, 55MN, 56MN, 58MN, 60MN:**

- 1) ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej,
  - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,9,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - g) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego na terenie 34MN: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,5 m,
    - budynku mieszkalnego na pozostałych terenach: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
    - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,0 m,
  - h) geometria dachu:
    - dla terenów 22MN, 23MN, 26MN: dach stromy wielospadowy,
    - dla pozostałych terenów: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
    - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
  - i) wykończenie zewnętrzne budynków:
    - stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
    - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 800m<sup>2</sup> przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojeżdża i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - k) dostęp do terenu zgodnie z §32 ust. 1 pkt 7, 8 i 9,
  - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §32 ust. 1 pkt 10, 11 i 12.
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup> każde.

### § 13

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **31MN, 32MN, 33MN, 35MN, 37MN**:

- 1) ustala się:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,05,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
    - dla terenów 33MN, 35MN, 37MN: 45%,
    - dla terenów 31MN, 32MN: 40%,
  - g) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego na terenach 32MN, 33MN: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,5 m,
    - budynku mieszkalnego na terenach 31MN, 35MN, 37MN: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
    - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,0 m,
  - h) geometria dachu: dach stromy dwu- lub wielospadowy, przy czym ustalone parametry nie

- dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
- i) wykończenie zewnętrzne budynków:
    - stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
    - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - dla zabudowy wolnostojącej: 800m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej na terenach 35MN, 37MN: 500m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej na pozostałych terenach: 350m<sup>2</sup>,
    - zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojeżdża i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - k) dostęp do terenu zgodnie z §32 ust. 1 pkt 7, 8 i 9,
  - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §32 ust. 1 pkt 10, 11 i 12.
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup> każde.

#### § 14

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **52MN, 53MN, 57MN, 59MN**:

- 1) ustala się:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) lokalizację zabudowy w formie bliźniaczej lub szeregowej,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
    - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,0 m,
  - g) geometria dachu: dach stromy dwu- lub wielospadowy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
  - h) wykończenie zewnętrzne budynków:
    - kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
    - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - dla zabudowy bliźniaczej: 350m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy szeregowej: 200m<sup>2</sup>,
    - zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojeżdża i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - j) dostęp do terenu zgodnie z §32 ust. 1 pkt 7, 8 i 9,
  - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §32 ust. 1 pkt 10, 11 i 12.



- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup>.

## § 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 7MN/U, 8MN/U**:

- 1) ustala się:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
  - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
  - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego, albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego na jednej działce budowlanej,
  - d) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
  - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - h) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
    - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,0 m,
  - i) geometria dachu:
    - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
    - dla budynków usługowych: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
    - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej: 1000m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy usługowej: 1500m<sup>2</sup>,
    - zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojazdu i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - k) dostęp do terenu zgodnie z §32 ust. 1 pkt 7, 8 i 9,
  - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §32 ust. 1 pkt 10, 11 i 12.
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup>.

## § 16

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **2MN/U**:

- 1) ustala się:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
  - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego, albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego na jednej działce budowlanej,
  - d) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
  - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - h) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
  - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,0 m,
  - i) geometria dachu:
    - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
    - dla budynków usługowych: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
    - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 800m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 350m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy usługowej: 1500m<sup>2</sup>,
    - zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojeżdża i dojazdów oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - k) dostęp do terenu zgodnie z §32 ust. 1 pkt 7, 8 i 9,
  - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §32 ust. 1 pkt 10, 11 i 12.
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup>.

## § 17

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **6MN/U**:

- 1) ustala się:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
  - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
  - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego, albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego na jednej działce budowlanej,
  - d) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
  - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - h) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
    - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,0 m,
  - i) geometria dachu:
    - dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
    - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej: 1000m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy usługowej: 1500m<sup>2</sup>,
    - zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojeżdża i dojazdów oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - k) dostęp do terenu zgodnie z §32 ust. 1 pkt 7, 8 i 9,
  - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §32 ust. 1 pkt 10, 11 i 12.
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup>.

## § 18

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1US, 2US**:

- 1) ustala się:
  - a) teren zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji;
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej;
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 50%;
  - d) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,2;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: do 8,0m,
  - f) geometria dachu: dowolna,
  - g) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
  - h) dostęp do terenu zgodnie z §32 ust. 1 pkt 7, 8 i 9,
  - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §32 ust. 1 pkt 10, 11 i 12.
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację budynków pomocniczych i wiat o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup> każde;
  - b) lokalizację parkingów.

## § 19

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **RM**:

- 1) ustala się:
  - a) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
  - b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne na jednej działce budowlanej,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 0,9,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 60%,
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
    - budynku pomocniczego i inwentarskiego: do 10,0 m,
    - budowli rolniczych: do 10,0m,
    - wiat: do 10,0m;
  - g) geometria dachu:
    - dla budynków mieszkalnych: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
    - dla pozostałych budynków, budowli i wiat: geometria dachu dowolna,
    - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
  - h) wykończenie zewnętrzne budynków:
    - kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
    - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m<sup>2</sup>, przy czym

- zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- j) dostęp do terenu zgodnie z §32 ust. 1 pkt 7, 8 i 9,
  - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §32 ust. 1 pkt 10, 11 i 12.
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację usług agroturystyki, w ramach 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) lokalizację budowli rolniczych,
  - c) lokalizację budynków pomocniczych i wiat w odległości 1,5 m lub w granicy działki.

## §20

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP**:

- 1) ustala się:
- a) teren zieleni urządzonej,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 80%,
  - d) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów, z zastrzeżeniem §20 pkt 2 lit. a,
  - e) dostęp do terenu zgodnie z §32 ust. 1 pkt 7, 8 i 9,
- 2) dopuszcza się:
- a) na terenach 2ZP i 3ZP lokalizację miejsc parkingowych na potrzeby terenów 1US i 2US,
  - b) lokalizację ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) lokalizację placów zabaw,
  - d) lokalizację urządzeń turystycznych.

## §21

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolami: **1Z, 2Z**:

- 1) ustala się:
- a) tereny zieleni,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 90%,
  - d) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
  - e) dostęp do terenu zgodnie z §32 ust. 1 pkt 7, 8 i 9,
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 22

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1IT-E, 2IT-E, 3IT-E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna – 0,8;
- 5) wysokość zabudowy: do 6,0m;
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 7) dostęp do terenu zgodnie z §32 ust. 1 pkt 7, 8 i 9,
- 8) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §32 ust. 1 pkt 10, 11 i 12.

### § 23

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonego symbolem: **IT-K** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna – 0,8;
- 5) wysokość zabudowy: do 6,0m;
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 7) dostęp do terenu zgodnie z §32 ust. 1 pkt 7, 8 i 9,
- 8) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §32 ust. 1 pkt 10, 11 i 12.

### § 24

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL**:

- 1) ustala się:
  - a) teren dróg publicznych – klasy lokalnej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym przystanków autobusowych, dróg dla pieszych i rowerów oraz miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 25

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD**:

- 1) ustala się:
  - a) teren dróg publicznych – klasy dojazdowej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla terenów 8KDD, 23KDD, 27KDD lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym przystanków autobusowych, dróg dla pieszych i rowerów oraz miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi .

### § 26

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDxs, 2KDxs, 3KDxs, 4KDxs, 5KDxs**:

- 1) ustala się:
  - a) teren publicznych ciągów pieszo-jezdnym,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym przystanków autobusowych, dróg dla pieszych i rowerów oraz miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 27

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW**,

### **19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW:**

- 1) ustala się:
  - a) teren dróg wewnętrznych,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla terenów 1KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 8KDW, 9KDW, 11KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 23KDW lokalizację placów do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym przystanków autobusowych, dróg dla pieszych i rowerów oraz miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 28**

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KDWx**:

- 1) ustala się:
  - a) teren wewnętrznego ciągu pieszo-rowerowego,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 29**

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

### **§ 30**

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem: MW zgodnie z §9 pkt 1 lit. i),
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem: MW/U zgodnie z §10 pkt 1 lit. j),
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami: MN zgodnie z §11 pkt 1 lit. j), §12 pkt 1 lit. j), §13 pkt 1 lit. j), §14 pkt 1 lit. i),
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, zgodnie z §15 pkt. 1 lit. j), §16 pkt. 1 lit. j), §17 pkt. 1 lit. j)
  - e) dla terenów oznaczonych symbolami: US zgodnie z §18 pkt. 1 lit. g);
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 12,0m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 100°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

### **§ 31**

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

- 2) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV o szerokości 14,0m (po 7,0 m od osi przewodu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) strefę ochronną od magistrali wodociągowej o szerokości 10,0m (po 5,0 m od osi wodociągu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) strefę ochronną od kanałów kanalizacji sanitarnych o szerokości 5,0m (po 2,5m od osi kanału w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w strefach ochronnych, o których mowa w §31 pkt 4 i 5, nakaz zachowania pasa wolnego od zabudowy i wysokich nasadzeń;
- 7) strefy ograniczonej wysokości obiektów budowlanych od lotniska Poznań/Kobylnica, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) strefa maksymalnej wysokości obiektów budowlanych od 98,5m n.p.m. do 127,0m n.p.m. dla powierzchni podejścia (spadek 1:20),
  - b) strefa maksymalnej wysokości obiektów budowlanych od 98,5m n.p.m. do 130,6m n.p.m. dla powierzchni przejściowej (spadek 1:5),
  - c) strefa maksymalnej wysokości obiektów budowlanych do 130,6m n.p.m. dla powierzchni poziomej wewnętrznej;
- 8) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych, infrastrukturą elektroenergetyczną, wodociągową i kanalizacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) z uwagi na sąsiedztwo lotniska Poznań/Kobylnica zabudowa i zagospodarowanie terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) strefę szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu o szerokości 20,0m od granicy obszaru kolejowego, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) w strefie roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4,0m od granicy obszaru kolejowego, przy czym nie dotyczy robót związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej,
  - b) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4,0 do 20,0m od granicy obszaru kolejowego wymaga uzgodnienia z zarządcą infrastruktury;
- 11) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 32

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) drogi publiczne:
    - a) KDL – klasy lokalnej,
    - b) KDD – klasy dojazdowej;
  - 2) publiczne ciągi pieszo-jezdne: KDxs;
  - 3) drogi wewnętrzne: KDW;
  - 4) wewnętrzne ciągi pieszo-rowerowe: KDWx;
  - 5) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
  - 6) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;
  - 8) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę

- komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie;
- 9) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drodze publicznej i drodze wewnętrznej, obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi wewnętrznej;
  - 10) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
    - a) 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - b) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - c) 1 miejsce postojowe na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
    - d) 5 miejsc postojowych na terenie US;
  - 11) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 12) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 10 i 11 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych lub w garażach.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się:
    - a) lokalizację, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
    - d) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
    - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - f) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
    - g) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - h) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - 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 odrębnymi,
    - i) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
    - j) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m<sup>2</sup>;
  - 2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych na każdym terenie w planie.

### § 33

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



### **Rozdział III**

#### **Przepisy końcowe**

#### **§ 34**

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów - 30%.

#### **§ 35**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

#### **§ 36**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.