

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

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinnie”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 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 uchwała, co następuje:

**Rozdział I  
Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinnie”, 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 „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie” w skali 1:2000, wraz z wrysem 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku, wiaty lub ich 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, daszki nad wejściami;
- 5) **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;
- 6) **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, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 7) **objektach kubaturowych** - rozumie się przez to wszelkie budowle nie będące obiektami liniowymi;
- 8) **strefie zieleni** - rozumie się przez to teren nasadzeń drzew i krzewów o docelowej wysokości minimalnej 2,0m;
- 9) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną linią rozgraniczającą i symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 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.

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 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, 61MN, 62MN, 63MN, 64MN, 65MN, 66MN, 67MN, 68MN, 69MN, 70MN, 71MN, 72MN, 73MN, 74MN, 75MN, 76MN,
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U,**
  - c) zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami: **1RM, 2RM,**
  - d) zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U,**
  - e) zabudowy usługowej – usług oświaty, oznaczone symbolem: **Uo,**
  - f) zabudowy usługowej, produkcyjnej składów i magazynów, oznaczone symbolami: **1P/U, 2P/U,**
  - g) zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1US/ZP, 2US/ZP,**
  - h) zieleni, oznaczone symbolami: **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z, 12Z, 13Z, 14Z, 15Z, 16Z, 17Z, 18Z,**
  - i) wód powierzchniowych, oznaczone symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS,**
  - j) infrastruktury technicznej – gazownictwa, oznaczone symbolem: **IT-G,**
  - k) infrastruktury technicznej – kanalizacji sanitarnej, oznaczone symbolami: **1IT-K, 2IT-K, 3IT-K,**
  - l) infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **1IT-E, 2IT-E, 3IT-E,**
  - m) infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem: **IT;**
- 2) tereny komunikacji:
- a) dróg publicznych – klasy głównej, oznaczone symbolami: **1KDG, 2KDG,**
  - b) dróg publicznych – klasy zbiorczej, oznaczony symbolem: **KDZ,**
  - c) dróg publicznych – klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL,**
  - d) dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD,**
  - e) 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, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW, 39KDW, 40KDW, 41KDW, 42KDW, 43KDW, 44KDW, 45KDW, 46KDW, 47KDW, 48KDW, 49KDW, 50KDW, 51KDW, 52KDW, 53KDW, 54KDW, 55KDW, 56KDW, 57KDW, 58KDW, 59KDW, 60KDW, 61KDW, 62KDW, 63KDW, 64KDW, 65KDW, 66KDW,**
  - f) wewnętrznych ciągów pieszych, oznaczonych symbolami: **1KDwx, 2KDwx, 3KDwx;**

#### § 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 §33 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - c) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
  - d) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyłączeniem terenów US/ZP;

- 2) dopuszcza się:
  - a) na działkach z dwoma (i więcej) obowiązującymi liniami zabudowy, sytuowanie obiektów budowlanych w jednej ze wskazanych obowiązujących linii zabudowy, z zachowaniem pozostałych jako nieprzekraczalnych,
  - b) dla budynków istniejących niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
  - c) 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,
  - d) 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,
  - e) lokalizację budynków pomocniczych w granicach działki na terenach MN, MN/U i RM,
  - f) lokalizację dojeżdż i 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, inwestycji celu publicznego oraz z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) ochronę zieleni naturalnej i 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) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;
- 7) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 8) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §34 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) nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U:
    - w przypadku lokalizowania wyłącznie budynku mieszkalnego jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - w przypadku lokalizowania budynku mieszkalnego i usługowego jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
    - w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub

- czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- c) dla terenów oznaczonych symbolami U:
    - w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
    - w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem Uo jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) dla terenów oznaczonych symbolami US/ZP 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 ustala się w granicach stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed otrzymaniem zgody na budowę.

## § 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

## § 9

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, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 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, 61MN, 62MN, 63MN, 64MN, 65MN, 66MN, 67MN, 68MN, 69MN, 70MN, 71MN, 72MN, 73MN, 74MN, 75MN, 76MN :

- 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: 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,75,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - 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 budynków mieszkalnych na terenach 1MN, 2MN, 31MN, 32MN, 33MN, 42MN, 46MN, 58MN: dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50° ,

- dla budynków mieszkalnych na terenach 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 14MN: dach stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 30° ,
  - dla budynków mieszkalnych na terenach 62MN, 66MN, 67MN, 68MN, 69MN: dach płaski lub stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° ,
  - dla budynków mieszkalnych na pozostałych terenach: dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° ,
  - dla budynków pomocniczych: dowolna,
  - 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 terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 46MN, 47MN, 50MN, 55MN: 900m<sup>2</sup>,
    - dla pozostałych terenów: 1000,0m<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 §34 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
  - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §34 ust. 1 pkt 9 i 11,
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup> każde.

## § 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **29MN**:

- 1) ustala się:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) lokalizację zabudowy w formie bliźniaczej lub szeregowej,
  - 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: 45%,
  - 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 budynków mieszkalnych dach płaski,
    - dla budynków pomocniczych: dowolna,
    - 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: 350m<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 §34 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
  - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §34 ust. 1 pkt 9 i 11,
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup> każde.

## § 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **30MN**:

- 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: 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: 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 budynków mieszkalnych: dach stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° ,
    - dla budynków pomocniczych: dowolna,
    - 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: 900m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej: 550,0m<sup>2</sup>,
    - zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojeżdża i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - k) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
  - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §34 ust. 1 pkt 9 i 11,
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub 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: **1MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U,**

## 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U:

### 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:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno-usługowej: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - dla zabudowy usługowej: 35% powierzchni działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno-usługowej: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,9,
  - dla zabudowy usługowej: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,05,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%
- 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 i mieszkalno-usługowych: dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° ,
  - dla budynków usługowych i pomocniczych: dowolna,
  - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
- j) 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, szkło,
  - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - dla zabudowy mieszkaniowej na terenie 1MN/U: 900m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowej na pozostałych terenach: 1000m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy usługowej: 1000m<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,
- l) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
- m) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §34 ust. 1 pkt 9, 10 i 11,

### 2) dopuszcza się:

- a) lokalizację placów zabaw i urządzeń sportu i rekreacji.
- b) lokalizację jednego budynku pomocniczego lub wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup> każde,
- c) dla zabudowy usługowej lokalizację garaży / parkingów podziemnych.



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) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych oraz związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług opieki społecznej np..;
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 35% powierzchni działki budowlanej,
  - dla zabudowy usługowej: 45% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,05,
  - dla zabudowy usługowej: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,35,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 45%,
  - dla zabudowy usługowej: 30%,
- f) 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,
- g) geometria dachu:
  - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na terenach dach stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° ,
  - dla budynków usługowych i pomocniczych: dowolna,
  - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
- h) 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, szkło,
  - 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 mieszkaniowej: 900m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy usługowej: 1000m<sup>2</sup>,
  - zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- j) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §34 ust. 1 pkt 9, 10 i 11,

2) dopuszcza się:

- d) lokalizację placów zabaw i urządzeń sportu i rekreacji.
- e) lokalizację jednego budynku pomocniczego lub wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup> każde,
- f) dla zabudowy usługowej lokalizację garaży / parkingów podziemnych.

## § 14

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

1) ustala się:

- a) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

- b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego 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, inwentarskiego i wiaty: do 12,0 m,
    - budowli rolniczych: do 12,0m,
  - g) geometria dachu: dowolna,
  - h) 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);
  - 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 §34 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
  - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §34 ust. 1 pkt 9 i 11,
- 2) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i wiat.

## § 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U**:

- 1) ustala się:
- a) tereny zabudowy usługowej, w tym usług publicznych;
  - b) lokalizację jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej,
  - c) lokalizację usług nieuciążliwych,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy:
    - dla terenów 7U, 8U: 20% powierzchni każdego z terenów, przy czym nie więcej niż 300,0m<sup>2</sup> dla każdego z budynków,
    - dla terenu 9U: 30% powierzchni terenu, przy czym nie więcej niż 2000,0m<sup>2</sup> dla każdego z budynków,
    - dla pozostałych terenów: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy:
    - dla terenów 7U, 8U: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,4,
    - dla terenu 9U: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,9,
    - dla pozostałych terenów: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla terenów 7U, 8U, 9U: 30% powierzchni każdego z terenów,
    - dla pozostałych terenów: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
    - dla terenów 7U, 8U: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 6,0 m,
    - dla terenu 9U: dwie kondygnacje nadziemne, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
    - dla pozostałych terenów: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
  - h) geometria dachu:.

- dla terenu 9U: dach płaski,
- dla pozostałych terenów: dowolna,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - dla terenów 2U, 3U, 4U: 900m<sup>2</sup>,
  - dla pozostałych terenów: 1000,0m<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,
- j) na terenach 5U i 6U lokalizację strefy zieleni zgodnie z rysunkiem planu,
- k) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
- l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §34 ust. 1 pkt 9, 10 i 11,
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację jednego budynku pomocniczego lub wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup> każde,
  - b) lokalizację garaży / parkingów podziemnych,
  - c) lokalizację urządzeń wodnych,
  - d) stosowanie łączników pomiędzy budynkami,
  - e) lokalizację placów zabaw i urządzeń sportu i rekreacji.

## § 16

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **Uo**:

- 1) ustala się:
  - a) teren zabudowy usługowej – usług oświaty;
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - e) wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0 m,
  - f) geometria dachu: dach płaski, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000,0m<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 §34 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
  - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §34 ust. 1 pkt 9, 10 i 11,
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację jednego budynku pomocniczego lub wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup> każde,
  - b) lokalizację urządzeń wodnych,
  - c) lokalizację łączników między budynkami,
  - d) lokalizację placów zabaw oraz urządzeń sportu i rekreacji.

## § 17

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

- 1) ustala się:
  - a) teren zabudowy usługowej, produkcyjnej składów i magazynów,
  - b) zakaz lokalizacji budynków usług oświaty, usług zdrowia, domów opieki społecznej i budynków

- rekreacyjno-wypoczynkowych,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,35,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%,
  - f) maksymalną wysokość zabudowy: do 10,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 20% powierzchni budynków techniczno-produkcyjnych wraz z obudową kubaturową do wysokości nieprzekraczającej 12,0m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi,
  - g) geometria dachu: dowolna,
  - h) lokalizację strefy zieleni zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) 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 oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - j) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
  - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §34 ust. 1 pkt 9, 10, i 11,
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) lokalizację garaży / parkingów podziemnych,
  - c) lokalizację urządzeń wodnych,
  - d) lokalizację placów manewrowych i montażowych,
  - e) stosowanie łączników pomiędzy budynkami.

## § 18

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

- 1) ustala się:
- a) teren zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej,
  - b) zakaz lokalizacji budynków innych, niż związanych ze sportem i rekreacją, np. szatnie, przebieralnie, magazyny na sprzęt sportowy etc.,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 70%;
  - e) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,2;
  - f) maksymalna wysokość zabudowy: do 8,0m,
  - g) geometria dachu: dowolna,
  - h) 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;
  - i) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
  - j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §34 ust. 1 pkt 9, 10 i 11,
- 2) lokalizację budynków pomocniczych lub wiat o maksymalnej powierzchni zabudowy 100m<sup>2</sup> każde.

## §19

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

- 1) ustala się:
  - a) tereny zieleni,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 70%,
  - d) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
  - e) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, kładek, dróg pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §20

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

- 1) ustala się:
  - a) zachowanie istniejących wód powierzchniowych,
  - b) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,
  - b) pomostów, mostków, kładek i innych urządzeń wodnych.

## § 21

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **IT-G** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – gazownictwa;
- 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: dach płaski;
- 7) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 6, 7 i 8.

## § 22

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

- 1) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji sanitarnej;
- 2) lokalizację przepompowni ścieków i infrastruktury towarzyszącej;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%,
- 5) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna – 0,8,
- 6) wysokość zabudowy: do 6,0m,
- 7) geometria dachu:
  - a) dach płaski albo stromy dwu- lub wielospadowy,
  - b) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 8) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 6, 7 i 8.

## § 23

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: dach płaski;
- 7) dostęp do terenu zgodnie z §34 ust. 1 pkt 6, 7 i 8.

#### § 24

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

- 1) teren infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem infrastruktury komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) obowiązek zagospodarowania zielenią terenów lub ich fragmentów niewykorzystanych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi, dojścia, dojazdy.

#### § 25

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

- 1) teren dróg publicznych – klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz włączeń komunikacyjnych z dróg KDD i KDW;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

#### § 26

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

- 6) teren dróg publicznych – klasy zbiorczej;
- 7) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

#### § 27

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

- 1) teren dróg publicznych – klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

#### § 28

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** ustala się:

- 1) teren dróg publicznych – klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów 2KDD, 5KDD, 12KDD lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 29

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, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW, 39KDW, 40KDW, 41KDW, 42KDW, 43KDW, 44KDW, 45KDW, 46KDW, 47KDW, 48KDW, 49KDW, 50KDW, 51KDW, 52KDW, 53KDW, 54KDW, 55KDW, 56KDW, 57KDW, 58KDW, 59KDW, 60KDW, 61KDW, 62KDW, 63KDW, 64KDW, 65KDW, 66KDW** ustala się:

- 1) teren dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 24KDW, 27KDW, 28KDD, 29KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 39KDW, 43KDW, 46KDW, 47KDW, 48KDW, 50KDW, 59KDW, 60KDW, 61KDW lokalizację placów do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg rowerowych i miejsc postojowych.

### § 30

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

- 1) teren wewnętrznych ciągów pieszych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg rowerowych.

### § 31

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;
- 3) dla otworów hydrogeologicznych, zlokalizowanych na terenach 60MN i 9MN/U, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 32

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 terenów oznaczonych symbolami: MN zgodnie z §9 pkt 1 lit. j), §10 pkt 1 lit. j), §11 pkt 1 lit. j),
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, zgodnie z §12 pkt. 1 lit. k), §13 pkt. 1 lit. i)
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami: U, zgodnie z §15 pkt. 1 lit. i),
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami: Uo, zgodnie z §16 pkt. 1 lit. g),
  - e) dla terenów oznaczonych symbolami: P/U, zgodnie z §17 pkt. 1 lit. i),
  - f) dla terenów oznaczonych symbolami: US/ZP, zgodnie z §18 pkt. 1 lit. h),
  - g) dla terenów oznaczonych symbolami: IT-G, IT-K, IT-E, IT – nie dotyczy;

- 2) minimalna szerokość frontu działki – 16,0m, z zastrzeżeniem §32 ust. 1 pkt 3;
  - 3) minimalna szerokość frontu działki dla urządzeń infrastruktury technicznej – 1,0m;
  - 4) 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.

### § 33

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) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110kV o szerokości 22,0m (po 11,0 m od osi przewodu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 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;
- 5) strefę kontrolowaną gazociągu DN500 (relacji Śrem – Poznań, rok budowy 1972r., MOP pow. 2,5MPa), o szerokości 76,0m (po 38,0 m od osi gazociągu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) strefę kontrolowaną gazociągu DN100 (odgałęzienie Łowęcin, rok budowy 1996r., MOP pow. 2,5MPa, o szerokości 30,0m (po 15,0 m od osi gazociągu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) nakaz uzgodnienia wszelkich zamiarów inwestycyjnych (uwzględniając wszelkie obiekty budowlane, ciągi piesze, drogi, infrastrukturę techniczną naziemną i podziemną), w granicach stref kontrolowanych, o których mowa w §33 pkt 5 i 6 z właściwym operatorem sieci gazowej, przed otrzymaniem zgody na budowę;
- 8) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie ograniczeń wynikających ze strefy ochronnej 150,0m od cmentarza oznaczonej na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych i infrastrukturą elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 34

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

- 1) drogi publiczne:
  - a) KDG – klasy głównej,
  - b) KDZ – klasy zbiorczej,
  - c) KDL – klasy lokalnej,
  - d) KDD – klasy dojazdowej;
- 2) drogi wewnętrzne: KDW;
- 3) wewnętrzne ciągi piesze: KDWx;
- 4) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 5) 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;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie ruchu samochodowego z dróg



- publicznych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;
- 7) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługi komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie;
  - 8) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drodze publicznej i drodze wewnętrznej, obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi wewnętrznej;
  - 9) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
    - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) 1 miejsce postojowe na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynów i składów, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - d) 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych dla funkcji produkcyjnej, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
    - e) 5 miejsc postojowych na terenie US/ZP;
  - 10) w zakresie stanowisk dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
    - a) 1 stanowisko na każde 200m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
    - b) 10 stanowisk dla każdego terenu US/ZP;
  - 11) lokalizację miejsc postojowych i stanowisk dla rowerów, o których mowa w pkt 9 i 10 w granicach działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, na wyznaczonych do tego celu miejscach, w tym na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się:
    - a) lokalizację i rozbudowę 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:
- a) lokalizację zbiorników retencyjnych o pojemności do 10m<sup>3</sup> na każdym terenie w planie,
  - b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych na każdym terenie w planie.

### **§ 35**

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) do czasu realizacji obwodnicy (tereny 1KDG, 3Z, 4Z):
  - a) zachowanie połączenia komunikacyjnego ulic Szafirowej (2KDD) i Ziołowej (1KDL – na wysokości działek nr ewid. 31/3, 31/5, 31/6, 31/4 oraz 3KDD),
  - b) możliwość budowy, remontu, utwardzenia, konserwacji istniejących ulic Szafirowej (2KDD) i Ziołowej (1KDL – na wysokości działek nr ewid. 31/3, 31/5, 31/6, 31/4 oraz 3KDD);
- 2) do czasu realizacji ronda przy ulicach Lipowej i Sarbinowskiej zlokalizowanego poza granicami planu:
  - a) zachowanie połączenia komunikacyjnego ulic Lipowej (11KDD, IT) i Sarbinowskiej (KDZ),
  - b) możliwość budowy, remontu, utwardzenia, konserwacji istniejących ulic Lipowej (11KDD, IT) i Sarbinowskiej (KDZ).

## **Rozdział III Przepisy końcowe**

### **§ 36**

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

### **§ 37**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

### **§ 38**

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