

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

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 [ze zmianami](#)) oraz w związku z Uchwałą Nr LII/314/2010 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 9 lutego 2010 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice”, gmina Swarzędz (pow. ca. 635 ha), Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice”, Gmina Swarzędz - Obręb Uzarzewo, Kobylnica, Uzarzewo-Katarzynki (pow. ca. 183 ha), zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, uchwalonego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

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

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

§ 2. 1. W planie określa się:

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

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

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§3. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

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

- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy uzupełniającej przeznaczenie podstawowe, obejmujące nie więcej niż 40% powierzchni działki lub terenu;
- 9) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi place zabaw, sceny, amfiteatry, siłownie zewnętrzne, fontanny, przystanie kajakowe;
- 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą punkt styku dowolnego fragmentu ściany frontowej budynku przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz na odległość nie większą niż 1,5 m – okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych. Dla budynków przeznaczenia podstawowego lokalizowanych w drugiej linii zabudowy oraz budynków uzupełniających zabudowę przeznaczenia podstawowego należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 11) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 40%;
- 12) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 13) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym lub literowym na rysunku planu;
- 14) usługach – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie gastronomii, kultury, oświaty, usług publicznych, ochrony zdrowia, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, administracji, bankowości, zamieszkania zbiorowego, turystyki, hotelarstwa, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 300 m²;
- 15) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługową działalność realizowaną w zakresie kultury, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu;
- 16) zieleni buforowej – należy przez to rozumieć pasy zieleni złożone z drzew i krzewów, gatunków rodzimych, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze, stanowiące strefę przejściową pomiędzy zielenią naturalną, a zielenią przydomową.
- 17) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 18) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć drzewa o wysokości przekraczającej 4,0 m.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) pasy ochrony funkcyjnej istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 6) granice stref sanitarnych istniejących cmentarzy, dla budynków nie podłączonych do sieci wodociągowej;
- 7) granice stref sanitarnych istniejących cmentarzy, dla budynków podłączonych do sieci wodociągowej;

- 8) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
 - 9) granice zabytkowych cmentarzy znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
 - 10) obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków oraz znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków;
 - 11) zieleń buforowa;
 - 12) strefy lokalizacji stanowisk postojowych na terenach o innym przeznaczeniu;
 - 13) przeznaczenie terenów;
2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U;
- 4) teren zabudowy kultu religijnego oraz usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem UKR/UP;
- 5) teren zabudowy kultu religijnego oraz cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem UKR/ZC;
- 6) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP;
- 8) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami Z;
- 9) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami ZL;
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami WS;
- 11) tereny infrastruktury wodociągowej, oznaczone na rysunku planu symbolami W;
- 12) tereny komunikacji:
 - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL,
 - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW,
 - c) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami KPJ.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów, ciągów pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów, zieleni ozdobnej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL, a także terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami Z zlokalizowanych w granicach Obszaru Natura 2000 Dolina Cybiny PLH300038, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 4) dopuszczenie odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem dotychczasowych parametrów;

- 5) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
- 6) dla budynków lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
 - a) dopuszczenie remontu i przebudowy, w tym termomodernizacji oraz rozbudowy lub dobudowy o obiekty i urządzenia dla osób niepełnosprawnych,
 - b) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od pasa drogowego i z zachowaniem pozostałych ustaleń w planie;
- 7) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – ceglasterczerwony, brązowy, szary lub grafitowy;
- 8) kolor elewacji – biały, żółty, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 9) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 10) zakaz lokalizacji reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów;
- 11) dopuszczenie lokalizacji szyldów o maksymalnej powierzchni ekspozycji 2,0 m², wolnostojących lub zlokalizowanych na elewacjach budynków,
- 12) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8 m oraz ogrodzeń pełnych i przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych od strony terenów komunikacji;
- 13) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, przyczep kempingowych lub innych pojazdów służących do prowadzenia działalności usługowej;
- 14) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale:
 - a) których powierzchnia jest wynikiem podziałów określonych w pkt 15,
 - b) istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 15) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni oraz minimalnej szerokości frontu działki.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) tereny MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren MN/U kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) tereny ZP kwalifikowane są jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 3) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 4) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, przekraczających wysokość 1,0 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;
- 5) zakaz lokalizacji biogazowni, zakładów spopielania zwłok oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów;
- 7) nakaz realizacji zieleni buforowej w pasach o szerokości 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

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

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

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

2. W obszarach przestrzeni publicznej ustala się:

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

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

- 1) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy urządzeń drenażowych, w granicach gruntów odwodnionych sieciami drenażowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

§11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię użytkową budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażu: 50 m²;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 6) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,90;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 9) geometrię dachów:
 - a) budynków: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) budynków na terenie 15MN: dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35°, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 10) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 11) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, z wyjątkiem działek skrajnych, dla których nie ustala się sposobu realizacji głównej kalenicy dachu;
- 12) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 5,0 m;
- 13) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN: 1500 m²,
 - b) na terenach 12MN, 13MN, 14MN, 16MN: 1000 m²;
 - c) na terenie 15MN: 1400 m²;
- 15) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 1MN z drogi publicznej 1KDL, w tym poprzez drogi wewnętrzne 1KDW, 13KDW, 14KDW,
 - b) terenu 2MN z drogi publicznej 1KDL, w tym poprzez drogi wewnętrzne 1KDW, 3KDW,
 - c) terenu 3MN z drogi publicznej 1KDL, w tym poprzez drogi wewnętrzne 2KDW, 3KDW,
 - d) terenu 4MN z drogi publicznej 1KDL, w tym poprzez drogi wewnętrzne 4KDW, 5KDW,
 - e) terenu 5MN z drogi publicznej 1KDL poprzez drogi wewnętrzne 2KDW, 4KDW, 5KDW,
 - f) terenu 6MN z drogi publicznej 1KDL, w tym poprzez drogi wewnętrzne 5KDW, 6KDW,
 - g) terenu 7MN z drogi publicznej 1KDL, w tym poprzez drogi wewnętrzne 6KDW, 7KDW,
 - h) terenu 8MN z drogi publicznej 1KDL, w tym poprzez drogi wewnętrzne 7KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 21KDW,
 - i) terenu 9MN z drogi publicznej 1KDL, w tym poprzez drogi wewnętrzne 18KDW, 21KDW, 22KDW,
 - j) terenu 10MN z drogi publicznej 1KDL, w tym poprzez drogi wewnętrzne 18KDW, 22KDW,
 - k) terenu 11MN z drogi publicznej 1KDL poprzez tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných 1KPJ, 2KPJ,
 - l) terenu 12MN z drogi publicznej 1KDL, w tym poprzez drogi wewnętrzne 8KDW, 9KDW, 10KDW,
 - m) terenu 13MN z drogi publicznej 1KDL, w tym poprzez drogi wewnętrzne 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 20KDW,
 - n) terenu 14MN z drogi publicznej 1KDL poprzez drogi 8KDW, 9KDW, 10KDW, 18KDW, 21KDW, 22KDW lub poprzez teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego 2KPJ,
 - o) terenu 15MN z drogi publicznej 2KDL,
 - p) terenu 16MN z drogi publicznej 1KDL poprzez drogi wewnętrzne 8KDW, 18KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW.

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

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

- 5) maksymalną powierzchnię użytkową budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażu: 50 m²;
- 6) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 7) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,50;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 15°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 15°;
- 11) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 5,0 m,
 - c) budowli: 9,0 m;
- 12) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1400 m²;
- 14) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych 1KDL, 2KDL.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynek usługowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty rekreacji;
- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,40;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 7) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 15°;
- 8) maksymalną wysokość budynków i budowli: 8,0 m;
- 9) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 2 kondygnacje nadziemne;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 400 m²;
- 11) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej 2KDL.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) lokale mieszkalne powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków

- przeznaczenia podstawowego,
- b) budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego,
 - c) garaże wielostanowiskowe,
 - d) place zabaw,
 - e) obiekty rekreacji;
- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
 - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,20;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - 7) geometrię dachów
 - a) budynków: płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem nachylenia głównych połaci dachowych do 70° dla dachu mansardowego, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
 - 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 15,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m,
 - c) budowli: 10,0 m;
 - 9) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
 - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
 - 11) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej 1KDL poprzez drogi wewnętrzne 10KDW, 19KDW.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty budowlane kultu religijnego, w tym między innymi budynek plebanii z lokalami mieszkalnymi oraz usługowymi,
 - b) obiekty budowlane usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki usługowe, w tym związane z kultem religijnym,
 - b) niepowiązane trwale z gruntem, tymczasowe obiekty handlowe i gastronomiczne, realizowane w formie straganów, pawilonów, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m²,
 - c) budynki gospodarcze i garaże,
 - d) stanowiska postojowe dla samochodów osobowych i autobusów;
- 3) dla istniejącej zabudowy wpisanej do rejestru zabytków dopuszczenie wyłącznie remontu, z zachowaniem istniejących parametrów, z zastrzeżeniem §8;
- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;

- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 8) geometrię dachów budynków: dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 9) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych, łukowych i przestrzennych;
- 10) maksymalną wysokość budynków i budowli: 7,0 m;
- 11) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 13) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej 2KDL poprzez teren UKR/ZC lub 11Z.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty budowlane kultu religijnego, w tym między innymi kościół par. p.w. św. Michała Archanioła,
 - b) cmentarz, w tym między innymi grobowce i nagrobki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) niepowiązane trwale z gruntem, tymczasowe obiekty handlowe i gastronomiczne, realizowane w formie straganów, pawilonów, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m²,
 - b) stanowiska postojowe dla samochodów osobowych i autobusów;
- 3) dla istniejącej zabudowy wpisanej do rejestru zabytków dopuszczenie wyłącznie remontu, z zachowaniem istniejących parametrów, z zastrzeżeniem §8;
- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 8) geometrię dachów budynków: dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 70°;
- 9) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych, łukowych i przestrzennych;
- 10) maksymalną wysokość budynków i budowli: 8,0 m, z zastrzeżeniem §8 pkt 5;
- 11) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych, z zastrzeżeniem §8 pkt 5;
- 12) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej 2KDL.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki i budowle związane z obsługą istniejącego

cmentarza, w tym między innymi kaplica, kolumbarium, ołtarz, toalety, budynki gospodarcze, miejsca gromadzenia odpadów;

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzonej, w tym zieleń ozdobna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty rekreacji,
 - b) niepowiązane trwale z gruntem, tymczasowe obiekty handlowe i gastronomiczne, realizowane w formie straganów, pawilonów, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m²,
 - c) stanowiska postojowe dla samochodów osobowych i autobusów w granicach strefy lokalizacji stanowisk postojowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 60%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

§19. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z, 12Z, 13Z, 14Z, 15Z, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

- a) budynków,
- b) stanowisk postojowych, z wyjątkiem pkt 2 lit. b.

§20. Dla terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogi oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL;
- 2) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL:
 - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW:
 - a) przeznaczenie: droga wewnętrzna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni,
 - g) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KPJ, 2KPJ:

- a) przeznaczenie: publiczny ciąg pieszo-jezdny,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni,
 - e) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 5) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, co najmniej, z zastrzeżeniem pkt 6:
- a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wliczając w to miejsca postojowe w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych,
 - b) 1 stanowiska postojowego na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - c) 2,5 stanowisk postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usługowej,
 - d) 3 stanowisk postojowych na 10 miejsc noclegowych w hotelach i pozostałych obiektach turystycznych,
 - e) 2 stanowiska postojowe na każdym z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UKR/UP, UKR/ZC, ZC,
 - f) 1 stanowisko postojowe na każdym z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1W, 2W;
- 6) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych, w granicach działek budowlanych na których usytuowane są budynki przez nie obsługiwane;
- 7) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie realizacji przystanków dla autobusów, autokarów i pozostałych pojazdów komunikacji zbiorowej;
- 9) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w pkt 1, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
 - 3) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL, oraz rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarze objętym planem;
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
 - 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszczenie odprowadzania ścieków przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - d) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków komunalnych,

- e) zakaz odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do gruntu;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie gromadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni: powierzchniowo, na pobocza i skarpy nasypu, do rowów przydrożnych, poprzez drenaż, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, służących biernej i czynnej ochronie jakości i ilości zasobów wód podziemnych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - c) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych ustala się:
 - a) stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - b) zakaz stosowania drewna jako głównego źródła ciepła do celów grzewczych;
- 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię działek wydzielonych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN: 1500 m²,
 - b) na terenach 12MN, 13MN, 14MN, 16MN, UKR/UP, UKR/ZC, ZC: 1000 m²,
 - c) na terenach 15MN, MN/U: 1400 m²,
 - d) na terenie 1U: 400 m²,
 - e) na terenie 2U: 2000 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN,

- 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, MN/U, UKR/UP, UKR/ZC, ZC, 2U: 20,0 m,
b) na terenie 1U: 15,0 m;
4) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60°–120°.

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

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

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

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

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia **r.**

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice”, Gmina Swarzędz - obręb Uzarzewo, Kobylnica, Uzarzewo-Katarzynki (pow. ca. 183 ha), zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- 19) ustawa z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zmianami),
- 20) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 **ze zmianami**), zwana dalej ustawą,
- 21) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zmianami),
- 22) ustawa z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zmianami),
- 23) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 587).

Procedurę planistyczną rozpoczęto po podjęciu Uchwały Nr LII/314/2010 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 9 lutego 2010 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice”, gmina Swarzędz (pow. ca. 635 ha).

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice”, gmina Swarzędz (pow. ca. 635 ha), uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania.

Po otrzymaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od **24 kwietnia 2014 r. do 15 maja 2014 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 29 maja 2014 r.**

W ustalonym terminie wpłynęły 83 pisma z uwagami do projektu mpzp, z których część została uwzględniona w całości lub w części przez Burmistrza, natomiast pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione.

Następnie, w 2019 roku podjęta została decyzja o podziale i opracowaniu projektu planu odrębnie dla części dotyczącej obrębów Uzarzewo, Kobylnica, Uzarzewo-Katarzynki wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz.

Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania. Projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Niezbędne było również uzyskanie decyzji dotyczącej wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Decyzja Ministra Klimatu i Środowiska Nr DLŁ-WNL.8130.27.2022.PD(MP) została wydana w dniu 26 kwietnia 2022 r. Zgoda na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne uzyskana została dla 0,0422 ha gruntów leśnych. Ponadto w trakcie procedury uzyskana została również decyzja Nr DR-I.7151.61.2021 Marszałka Województwa Wielkopolskiego z dnia 21 października 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia 0,4810 ha gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Dodatkowo w trakcie prac nad planem podjęta została decyzja o zmniejszeniu zakresu opracowania projektu planu i wyłączeniu części obszaru z projektu planu miejscowego ze względu na brak możliwości ostatecznego określenia przebiegu północno-wschodniej obwodnicy Poznania.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w dniach w dniach od 19.05.2022 r. do 22.06.2022 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 04.07.2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 9 pism z uwagami do projektu planu, z których część została rozstrzygnięta pozytywnie przez Burmistrza.

W związku z pozytywnym rozstrzygnięciem niezbędne było ponowienie wyłożenia do publicznego wglądu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały ponownie wyłożone do publicznego wglądu w dniach w dniach od 25.08.2022 r. do 23.09.2022 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 07.10.2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 12 pism z uwagami do projektu planu, z których część została rozstrzygnięta pozytywnie przez Burmistrza.

W związku z pozytywnym rozstrzygnięciem niezbędne było ponowienie wyłożenia do publicznego wglądu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały ponownie wyłożone do publicznego wglądu w dniach w dniach od 01.12.2022 r. do 30.12.2022 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 16.01.2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 4 pisma z uwagami do projektu planu, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza.

Następnie projekt został przekazany pod obrady Rady Miejskiej w Swarzędzu, podczas której Rada Miejska uwzględniła część uwag złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu.

W związku z powyższym niezbędne było ponowienie wyłożenia do publicznego wglądu wyłącznie w zakresie, w którym Rada Miejska uwzględniła uwagi. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały ponownie wyłożone do publicznego wglądu w dniach w dniach od 20.07.2023 r. do 21.08.2023 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 04.09.2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 3 pisma z uwagami do projektu planu,

z których część została uwzględniona przez Burmistrza.

W związku z pozytywnym rozstrzygnięciem części uwag niezbędne było ponowienie wyłożenia do publicznego wglądu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały ponownie wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 21.09.2023 r. do 13.10.2023 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 27.10.2023 r.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §6 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w § 11-22 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §7 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez zawiadomienie i uzgodnienie projektu przez Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696), poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko). Określone zostały również strefy sanitarne cmentarza, w odległości maksymalnie 150,0 m od linii rozgraniczających cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem UKR/ZC oraz cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC, które ustalone zostały w projekcie planu wyłącznie w jego granicach;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez uwzględnienie istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);
- 6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa

w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;

- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków i uwag do planu;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Interes publiczny został uwzględniony przez umożliwienie realizacji przestrzeni publicznych na obszarze objętym planem. Ponadto zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne zostały również wyważone poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania

i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego oraz możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Swarzędz, stanowiącej załącznik do Uchwały Nr XXIV/246/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Podsumowując należy stwierdzić, że projekt planu miejscowego jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi oraz nie jest sprzeczny z interesem publicznym i uwzględnia wymagania ochrony środowiska.