

**UCHWAŁA NR ...../.....  
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU  
Z DNIA ..... 2024 R.**

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

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 uchwala, co następuje:

**Rozdział I  
Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Cmentarnej i Grudzińskiego w Jasinie oraz Pszennej i Szkolnej w Łowęcinnie” – część A, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.), zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
  - 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Chlebowej, Dożynkowej i Dalekiej w Gortatowie” – część A, w skali 1:2000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
  - 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny XML/GML, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **budynku pomocniczym** – rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
  - 2) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
  - 3) **dachu stromym** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° 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,**
- 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,**
  - c) zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U,**
  - d) zabudowy usługowej – usług oświaty, oznaczone symbolem: **Uo,**
  - e) zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **US/ZP,**
  - f) zieleni publicznej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP,**
  - g) zieleni, oznaczone symbolami: **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z, 12Z,**
  - h) wód powierzchniowych, oznaczony symbolem: **WS,**
  - i) infrastruktury technicznej – kanalizacji sanitarnej, oznaczone symbolami: **1IT-K, 2IT-K, 3IT-K,**
  - j) infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **1IT-E, 2IT-E,**
- 2) tereny komunikacji:
- a) dróg publicznych – klasy głównej, oznaczone symbolami: **1KDG, 2KDG,**
  - b) dróg publicznych – klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL,**
  - c) dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD,**
  - d) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW, 39KDW, 40KDW, 41KDW, 42KDW, 43KDW, 44KDW, 45KDW, 46KDW, 47KDW,**
  - e) 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 §29 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 miejsc postojowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną,
  - e) 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 i MN/U,
- 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 §30 ust. 2.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się:

- 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;
- 2) dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych na terenach dróg publicznych: KDG, KDL, KDD oraz na terenach zieleni publicznej ZP.

## § 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:

- 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 – 0,00, 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: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
    - 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, 53MN: 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 dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- k) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,  
l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §30 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 – 0,00, 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 §30 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
  - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §30 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 – 0,00, 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 dwu- lub wielospadowy,
    - 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: 550m<sup>2</sup>,
    - zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojeżdża i dojazdów oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - k) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
  - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §30 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**:

- 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 – 0,00, 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 płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
  - 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, dojeżdża i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- l) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
- m) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §30 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.

### § 13

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 – 0,00, 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: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
  - 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, dojeżdża i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- j) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §30 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: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U**:

- 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 6U, 7U: 20% powierzchni każdego z terenów, przy czym nie więcej niż 300,0m<sup>2</sup> dla każdego z budynków,
    - dla pozostałych terenów: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy:
    - dla terenów 6U, 7U: minimalna – 0,00, maksymalna – 0,4,
    - dla pozostałych terenów: minimalna – 0,00, maksymalna – 1,2,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla terenów 6U, 7U: 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 6U, 7U: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 6,0 m,
    - dla pozostałych terenów: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
  - h) geometria dachu: 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, dojeżdża i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - j) na terenie 5U lokalizację strefy zieleni zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
  - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §30 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.

## § 15

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 – 0,00, 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: dowolna,
  - 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 §30 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
  - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §30 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.

## § 16

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **US/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 0,00 – 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 §30 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
  - j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §30 ust. 1 pkt 9, 10 i 11,
- 2) lokalizację budynków pomocniczych lub wiat o maksymalnej powierzchni zabudowy 100m<sup>2</sup> każde.

### §17

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP**:

- 1) ustala się:
  - a) tereny zieleni publicznej,
  - 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 §30 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, kładek, dróg pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### §18

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**:

- 1) ustala się:
  - a) tereny zieleni,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 80%,
  - d) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
  - e) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, kładek, dróg pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### §19

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

- 1) ustala się:
  - a) zachowanie istniejących wód powierzchniowych,
  - b) dostęp do terenu zgodnie z §30ust. 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.

### § 20

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 – 0,00, maksymalna – 0,8,
- 6) wysokość zabudowy: do 6,0m,
- 7) geometria dachu: dowolna
- 8) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 6, 7 i 8.

## § 21

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1IT-E, 2IT-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 – 0,00, maksymalna – 0,8;
- 5) wysokość zabudowy: do 6,0m;
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 7) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 6, 7 i 8.

## § 22

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.

## § 23

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

## § 24

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** ustala się:

- 1) teren dróg publicznych – klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów 2KDD, 5KDD 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.

## § 25

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** ustala się:

- 1) teren dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 23KDW, 27KDD, 29KDW, 30KDW, 32KDW, 40KDW, 42KDW, 43KDW, 44KDW, 46KDW 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.

## **§ 26**

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.

## **§ 27**

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;

## **§ 28**

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 §14 pkt. 1 lit. i),
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami: Uo, zgodnie z §15 pkt. 1 lit. g),
  - e) dla terenów oznaczonych symbolami: US/ZP, zgodnie z §16 pkt. 1 lit. h),
  - f) dla terenów oznaczonych symbolami: IT-K, IT-E – 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.

## **§ 29**

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 §29 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.

### § 30

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) drogi publiczne:
    - a) KDG – klasy głównej,
    - b) KDL – klasy lokalnej,
    - c) 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 obsługę 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, z zastrzeżeniem §4 pkt 1 lit. d;
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.

### **§ 31**

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się do czasu realizacji obwodnicy (tereny 1KDG, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP):

- 1) zachowanie połączenia komunikacyjnego ulic Szafirowej (2KDD) i Ziołowej (1KDL – na wysokości działek nr ewid. 31/3, 31/5, 31/6, 31/4 oraz 3KDD),
- 2) 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);

## **Rozdział III Przepisy końcowe**

### **§ 32**

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

### **§ 33**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

### **§ 34**

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