

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

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**Rozdział I  
Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki – część II.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 obejmujący część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki – część II.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 25° do 45°;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość obiektu budowlanego lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,0m:
  - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
  - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
  - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 60% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych i wiat na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy do 1,0m:
  - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
  - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
  - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 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, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 7) **objektach kubaturowych** - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;
- 8) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to przedsięwzięcia lub inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność związaną z prowadzeniem czynności przeznaczonych do celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, 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 wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U,**
  - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN,**

- c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U,**
  - d) zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej, oznaczone symbolem: **P/U,**
  - e) zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U,**
  - f) zabudowy usługowej lub parkingu, oznaczone symbolami: **1U/KDP, 2U/KDP,**
  - g) zabudowy usługowej – usług oświaty, oznaczone symbolami: **1Uo, 2Uo,**
  - h) zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem: **US,**
  - i) zieleni, oznaczone symbolami: **1Z, 2Z,**
- 2) tereny komunikacji:
- a) dróg publicznych – klasy głównej, oznaczone symbolem: **KDG,**
  - b) dróg publicznych – klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ,**
  - c) dróg publicznych – klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL,**
  - d) dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD,**
  - e) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami: **1KDxs, 2KDxs, 3KDxs, 4KDxs, 5KDxs, 6KDxs, 7KDxs, 8KDxs, 9KDxs, 10KDxs, 11KDxs, 12KDxs,**
  - f) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW,**
  - g) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolami: **1TK, 2TK, 3TK, 4TK.**

#### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §31 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie lokalizacji zabudowy względem gruntów leśnych oraz obszarów i terenów kolejowych,
  - b) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
  - c) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>,
- 2) dopuszcza się:
- a) dla budynków istniejących niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
  - b) dla budynków istniejących zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i remontu, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
  - c) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy i remontu,
  - 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 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, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
  - 5) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, bez znaczącej ingerencji w konfigurację terenu, lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
  - 7) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §32 ust. 2.
2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:
- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U:
    - a) w przypadku lokalizowania wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) w przypadku lokalizowania budynku mieszkalno-usługowego, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
    - c) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - d) w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;
  - 3) dla terenów oznaczonych symbolami MW/U:
    - a) w przypadku lokalizowania wyłącznie budynków mieszkalnych, jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
    - b) w przypadku lokalizowania budynku mieszkalno-usługowego, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
    - c) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - d) w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;
  - 4) dla terenów oznaczonych symbolem U:
    - a) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - b) w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
    - c) w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;
  - 5) dla terenu oznaczonego symbolem Uo jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - 6) dla terenu oznaczonego symbolem US jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

## § 6

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

## § 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się:

- 1) ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, poprzez zachowanie: wysokości sytuowania gzymsów, kąta nachylenia połączeń dachowych, elewacji frontowych i kompozycji elewacji budynku wraz z detalami architektonicznymi, z dopuszczeniem przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, poprzez zachowanie prowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## § 8

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

## § 9

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

- 1) ustala się:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
  - b) lokalizację budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, albo usługowych, albo wielorodzinnych mieszkaniowo-usługowych,
  - c) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna – 1,75,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - g) wysokość zabudowy: do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 14,0 m,
  - h) geometria dachu: dach stromy dwuspadowy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - j) dostęp do terenu zgodnie z §32 ust. 1 pkt 6,
  - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §32 ust. 1 pkt 7, 8 i 9.
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) balkonów,
  - b) placów zabaw i urządzeń sportu i rekreacji.

## § 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **3MW/U**:

- 1) ustala się:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
  - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego lub usługowych,
  - c) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,

- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna – 1,75,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,
  - g) geometria dachu: dowolna;
  - a) wysokość zabudowy:
    - budynku zamieszkania zbiorowego lub usługowego: do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 14,0 m,
    - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,0 m,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - i) dostęp do terenu zgodnie z §32 ust. 1 pkt 6,
  - j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §32 ust. 1 pkt 7, 8 i 9.
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków pomocniczych,
  - b) wiat,
  - c) balkonów,
  - d) placów zabaw i urządzeń sportu i rekreacji.

## § 11

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

- 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: 35% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,05,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 45%,
  - g) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
    - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,0 m,
  - h) geometria dachu:
    - dla terenów 7MN, 9MN: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
    - dla terenu 11MN: dach płaski,
    - dla pozostałych terenów: geometria dachu dowolna,
    - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
  - i) wykończenie zewnętrzne budynków:
    - kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
    - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN: 1000m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - dla terenów 4MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN: 750m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - dla wszystkich terenów: 350m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,

- zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojeżdżania i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - k) dostęp do terenu zgodnie z §32 ust. 1 pkt 6,
  - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §32 ust. 1 pkt 7, 8 i 9.
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację zabudowy w formie bliźniaczej, jeśli na działce sąsiedniej znajduje się budynek usytuowany w granicy działki,
  - b) lokalizację jednego budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
  - c) lokalizację usług nieuciążliwych, w ramach 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U**:

- 1) ustala się:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
  - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
  - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego, albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego na jednej działce budowlanej,
  - d) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
  - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - h) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
    - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,0 m,
  - i) geometria dachu: dowolna;
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - dla terenów 3MN/U, 4MN/U, 6MN/U: 1000m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - dla terenu 7MN/U: 800m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 5MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U: 750m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - dla wszystkich terenów: 350m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
    - zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojeżdżania i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - k) dostęp do terenu zgodnie z §32 ust. 1 pkt 6,
  - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §32 ust. 1 pkt 7, 8 i 9.
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację zabudowy w formie bliźniaczej, jeśli na działce sąsiedniej znajduje się budynek usytuowany w granicy działki,
  - b) lokalizację jednego budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej;

### § 13

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

- 1) ustala się:
  - a) teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej, z zastrzeżeniem §13 pkt 1 lit. b,
  - b) lokalizację zabudowy produkcyjnej i magazynowej wyłącznie w przypadku działalności związanej z produkcją i przetwórstwem spożywczym,
  - c) zakaz lokalizacji usług oświaty, usług zdrowia, domów opieki społecznej i terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,35,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%,
  - g) maksymalną wysokość zabudowy: do 12,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 20% powierzchni budynków techniczno-produkcyjnych wraz z obudową kubaturową do wysokości nieprzekraczającej 15,0m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi;
  - h) geometria dachu: dowolna;
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1400m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - j) dostęp do terenu zgodnie z §32 ust. 1 pkt 6,
  - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §32 ust. 1 pkt 7, 8 i 9.
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) lokalizację urządzeń wodnych,
  - c) lokalizację placów manewrowych i montażowych,
  - d) stosowanie łączników pomiędzy budynkami.

### § 14

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1U**:

- 1) ustala się:
  - a) teren zabudowy usługowej – stacja paliw;
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,9,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,
  - e) wysokość zabudowy: do 6,0 m,
  - f) geometria dachu: dach płaski,
  - 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 §32 ust. 1 pkt 6,
  - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §32 ust. 1 pkt 7, 8 i 9.
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.



## § 15

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

- 1) ustala się:
  - a) tereny zabudowy usługowej;
  - b) lokalizację jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej,
  - c) lokalizację usług nieuciążliwych,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - g) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
  - h) geometria dachu: dowolna,
  - i) 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,
  - j) dostęp do terenu zgodnie z §32 ust. 1 pkt 6,
  - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §32 ust. 1 pkt 7, 8 i 9.
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup>.

## § 16

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

- 1) ustala się:
  - a) tereny zabudowy usługowej lub parkingu;
  - b) lokalizację usług nieuciążliwych,
  - c) lokalizację parkingu naziemnego zewnętrznego lub kubaturowego naziemnego,
  - d) nakaz zachowania i uzupełnienia istniejącej zieleni w postaci ciągów rozdzielających sektory parkingu,
  - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,
  - d) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
  - e) geometria dachu: dowolna,
  - f) 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,
  - g) dostęp do terenu zgodnie z §32 ust. 1 pkt 6,
  - h) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §32 ust. 1 pkt 7, 8 i 9.
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup>.

## § 17

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

- 1) ustala się:
  - a) teren zabudowy usługowej – usług oświaty;
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

- c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla terenu 1Uo: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0 m,
    - dla terenu 2Uo: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m
  - f) geometria dachu:
    - dla terenu 1Uo: dach płaski,
    - dla terenu 2Uo: dach stromy dwuspadowy lub płaski,
    - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000,0m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - h) dostęp do terenu zgodnie z §32 ust. 1 pkt 6,
  - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §32 ust. 1 pkt 7, 8 i 9.
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków pomocniczych i wiat o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizację łączników między budynkami,
  - c) lokalizację placów zabaw oraz urządzeń sportu i rekreacji,
  - d) usługi handlu detalicznego i inne związane z przeznaczeniem głównym;

## § 18

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

- 1) ustala się:
- a) teren zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji;
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej;
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 70%;
  - d) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,2;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: do 8,0m,
  - f) geometria dachu: dowolna,
  - g) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
  - h) dostęp do terenu zgodnie z §32 ust. 1 pkt 6,
  - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §32 ust. 1 pkt 7, 8 i 9.
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup>.

## §19

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

- 1) ustala się:
- a) tereny zieleni,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 90%,
  - d) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
  - e) dostęp do terenu zgodnie z §32 ust. 1 pkt 6,

- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 20

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

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

## § 21

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

- 1) ustala się:
  - a) teren dróg publicznych – klasy zbiorczej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację skrzyżowania wielopoziomowego z linią kolejową (tunelu/wiaduktu), zbiornika retencyjnego, przepompowni ścieków oraz niezbędnej infrastruktury technicznej,
  - b) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 22

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

- 1) ustala się:
  - a) teren dróg publicznych – klasy lokalnej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
  - a) na terenie 1KDL lokalizację przepompowni ścieków,
  - b) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

## § 23

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

- 1) ustala się:
  - a) teren dróg publicznych – klasy dojazdowej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 24

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDxs, 2KDxs, 3KDxs, 4KDxs, 5KDxs, 6KDxs, 7KDxs, 8KDxs, 9KDxs, 10KDxs, 11KDxs, 12KDxs**:

- 1) ustala się:
  - a) teren ciągów pieszo-jezdných,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla terenów 3KDxs, 4KDxs, 5KDxs, 6KDxs lokalizację placu do zawracania na zakończeniu

- drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek 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**:

- 1) ustala się:
  - a) teren dróg wewnętrznych;
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) dla terenów 4KDW i 5KDW, lokalizację placów do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### §26

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

- 1) ustala się:
  - a) teren komunikacji kolejowej,
  - b) lokalizację elementów infrastruktury kolejowej,
  - c) lokalizację budynków administracyjnych, technicznych i gospodarczych służących obsłudze kolei, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni terenu,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,4,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 30%,
  - g) maksymalna wysokość:
    - budynków – do 10,0 m,
    - pozostałych obiektów budowlanych – do 49,0 m,
  - h) geometria dachu: dowolna;
  - i) sytuowanie elementów infrastruktury kolejowej i technicznej, związanej z terenami kolei, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) dostęp do terenu zgodnie z §32 ust. 1 pkt 6 i przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojeżdż i dojazdów,
  - b) ramp przeładunkowych.

#### §27

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **4TK**:

- 1) ustala się:
  - a) teren komunikacji kolejowej – dworzec kolejowy,
  - b) lokalizację elementów infrastruktury kolejowej,
  - c) lokalizację budynków usługowych, administracyjnych, technicznych i gospodarczych związanych z obsługą podróżnych i kolei, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni terenu,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,2,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 30%,
  - g) maksymalna wysokość: do 10,0m,
  - h) geometria dachu: dowolna;
  - i) sytuowanie elementów infrastruktury kolejowej i technicznej, związanej z terenami kolei, zgodnie

- z przepisami odrębnymi,
- j) dostęp do terenu zgodnie z §32 ust. 1 pkt 6 i przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojść i dojazdów,
  - b) ramp przeładunkowych.

## § 28

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

- 1) ustala się:
  - a) teren komunikacji kolejowej,
  - b) szerokość terenu w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) lokalizację elementów infrastruktury kolejowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) realizację skrzyżowania wielopoziomowego (tunel/wiadukt) z drogą publiczną 1KDZ i 2KDZ,
  - b) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 29

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

- 1) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenów zagrożonych ruchami masowymi, zgodnie z rysunkiem planu, użytkowanie tych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla nieczynnych ujęć wód podziemnych, zlokalizowanych na terenach Uo i US, w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z ujęciami wody, likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 30

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

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

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

### § 31

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV o szerokości 14,0m (po 7,0 m od osi przewodu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) uwzględnienie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z położenia w sąsiedztwie obszaru kolejowego, którego zasięg jest pokazany na rysunku planu;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia w granicach terenów zamkniętych, których zasięg jest pokazany na rysunku planu;
- 6) izolinie powierzchni ograniczonej wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami od lotniska Poznań/Kobylnica, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) izolinia powierzchni ograniczającej wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami do 165,6 m n.p.m,
  - b) izolinia powierzchni ograniczającej wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami do 160,6 m n.p.m;
- 7) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych i infrastrukturą elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 32

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

- 1) drogi publiczne:
  - a) KDG – klasy głównej,
  - b) KDZ – klasy zbiorczej,
  - c) KDL – klasy lokalnej,
  - d) KDD – klasy dojazdowej;
- 2) ciągi pieszo-jezdne: KDxs;
- 3) drogi wewnętrzne: KDW;
- 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, ciągów pieszo-jezdnych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie;
- 7) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej

- wielorodzinnej,
  - b) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) 1 miejsce postojowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
  - d) 1 miejsce postojowe na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynów i składów,
  - e) 1 miejsce postojowe na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej,
  - f) 10 miejsc postojowych na terenie US;
- 8) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 7 i 8 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, na parkingach kubaturowych naziemnych i podziemnych, w garażach wolnostojących lub wydzielonych halach garażowych.
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 możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych na każdym terenie w planie.

### § 33

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

### **Rozdział III**

#### **Przepisy końcowe**

#### **§ 34**

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

#### **§ 35**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

#### **§ 36**

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