

Uchwała nr
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
Z DNIA

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część II.A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr XXV/340/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - 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 29.03.2011 r. zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.), zwany dalej „planem”.

1. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część II.A” w skali 1:2000, wraz z wyrysiem 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, 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) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 4) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków na działce w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,5 m:
 - a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,

- b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - c) innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 6) 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 na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy do 1,5 m:
- a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - c) innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 7) obiekcie kubaturowym – rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą kondygnacji wyznacza się zgodnie z Polską Normą;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
- a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, gzymsów, okapów, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) tarasów, balkonów i powierzchni utwardzonych;
- 10) terenie – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) usługach nieuciążliwych – rozumie się przez to przedsięwzięcia, inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego, gastronomii, handlu, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;
- 12) willi miejskiej – rozumie się przez to budynek mieszkalny wielorodzinny, składający się z jednej klatki schodowej i nie więcej niż dwóch mieszkań na kondygnacji.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 3

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

- 1) tereny zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN,**
 - b) mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW,**
 - c) mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U,**
 - d) usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U,**
 - e) usługowej - usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: **1US, 2US,**
 - f) parkingu, oznaczonego symbolem: **KP;**
- 2) tereny zieleni i wód:
 - a) zieleni, oznaczone symbolami: **1Z, 2Z, 3Z,**

- b) wód powierzchniowych, oznaczony symbolem: **WS**;
- 3) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem: **IT**;
- 4) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji sanitarnej, oznaczony symbolem: **K**;
- 5) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **1E, 2E, 3E**;
- 6) tereny komunikacji:
 - a) drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem: **KDG**,
 - b) drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem: **KDZ**,
 - c) drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem: **KDL**,
 - d) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD**,
 - e) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 38;
- 2) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych, z wyłączeniem wiat śmietnikowych oraz zabudowy urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych na terenach U;
- 3) dopuszcza się:
 - a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów lub wskaźników zabudowy, zachowanie ich lub przebudowę,
 - b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
 - c) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy i remontu,
 - d) lokalizację dojazdów i dojazdów,
 - e) lokalizację obiektów małej architektury.

§ 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 oraz inwestycji celu publicznego i inwestycji dopuszczonych w planie;
 - 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
 - 3) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 38.
- 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. dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 1) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 3) MW/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 4) U, US, MW/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 domów opieki społecznej lub terenów szpitali poza miastem.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach stanowisk archeologicznych, przedstawionych na rysunku planu, określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się tereny dróg publicznych jako tereny ogólnodostępne.

§ 8

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

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) lokalizację zabudowy w formie szeregowej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy: minimalną – 0,01, maksymalną - 0,9;
- 7) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 10 m;
- 8) geometrię dachu:
 - a) budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - b) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych;
 - c) dopuszczenie stosowania dachów płaskich, których powierzchnia nie przekroczy 20% powierzchni dachu;
- 9) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 200 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 10) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38;
- 11) dostęp do terenu zgodnie z § 38.

§ 9

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

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) lokalizację zabudowy w formie wolno stojącej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy: minimalną – 0,01, maksymalną - 0,75;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 9,5 m,
 - b) budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 5,0 m;
- 8) geometrię dachu:
 - a) budynku mieszkalnego: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - b) budynku pomocniczego: dowolna,

- c) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych
- d) dopuszczenie stosowania dachów płaskich, których powierzchnia nie przekroczy 20% powierzchni dachu;
- 9) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 10) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38;
- 11) dostęp do terenu zgodnie z § 38;
- 12) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²
- 13) dopuszczenie podpiwniczenia.

§ 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **10MN**, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) lokalizację zabudowy w formie szeregowej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy: minimalną – 0,01, maksymalną – 0,5;
- 7) maksymalną wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 9,5 m;
- 8) geometrię dachu:
 - a) budynku mieszkalnego: stromy dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - b) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 9) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 250 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 10) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38;
- 11) dostęp do terenu zgodnie z § 38.

§ 11

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 37% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,05, maksymalna - 1,85,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do czterech kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 15,0 m,
 - wiat: do 3 m,
 - f) geometria dachu:
 - dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - dla wiat: dach dowolny,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę

techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,

- h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38,
 - i) dostęp do terenu zgodnie z § 38;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) kondygnacji podziemnych,
 - b) miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,
 - c) miejsc gromadzenia odpadów w formie wiat.

§ 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **2MW, 3MW**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 23% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalną – 0,05, maksymalną – 1,15,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do czterech kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 14,0 m,
 - wiat: do 3 m,
 - f) geometria dachu:
 - dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - dla wiat: dach dowolny,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
 - h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38,
 - i) dostęp do terenu zgodnie z § 38;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) kondygnacji podziemnych,
 - b) miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,
 - c) miejsc gromadzenia odpadów w formie wiat.

§ 13

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

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalną – 0,05, maksymalną – 1,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do trzech kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 14,5 m,
 - wiat: do 3 m,
 - f) geometrię dachu:
 - dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - dla wiat: dach dowolny,

- g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
 - h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38,
 - i) dostęp do terenu zgodnie z § 38;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) kondygnacji podziemnych,
 - b) miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,
 - c) miejsc gromadzenia odpadów w formie wiat.

§ 14

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

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,05, maksymalna - 1,4,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 35%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do trzech kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 11 m,
 - wiat: do 3 m,
 - f) geometrię dachu:
 - dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - dla wiat: dach dowolny,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 550 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
 - h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38,
 - i) dostęp do terenu zgodnie z § 38;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) kondygnacji podziemnej,
 - b) miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,
 - c) miejsc gromadzenia odpadów w formie wiat.

§ 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **7MW**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie willi miejskiej;
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,05 maksymalna – 0,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do trzech kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 9,5 m,
 - wiat: do 3 m;
 - f) geometrię dachu:

- dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu lub dach mansardowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 65°,
- dla wiat: dach dowolny,
- g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1250 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
- h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38,
- i) dostęp do terenu zgodnie z § 38;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,
 - c) miejsc gromadzenia odpadów w formie wiat.

§ 16

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **8MW**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalną – 0,05, maksymalną - 1,8,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do czterech kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 14,0 m,
 - wiat: do 3 m;
 - f) geometrię dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu lub dach mansardowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 65°,
 - dla wiat: dach dowolny,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
 - h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38,
 - i) dostęp do terenu zgodnie z § 38;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,
 - c) miejsc gromadzenia odpadów w formie wiat.

§ 17

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **9MW, 10MW**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalną – 0,01, maksymalną – 2,0,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 35%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do czterech kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 15 m,

- wiaty: do 3 m,
- f) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: dach mansardowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 65°,
 - dla wiat: dach dowolny,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 4000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
- h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38,
- i) dostęp do terenu zgodnie z § 38;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,
 - c) miejsc gromadzenia odpadów w formie wiat.

§ 18

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) w przypadku lokalizacji usług – lokalizację usług nieuciążliwych w parterze budynku mieszkalnego,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy: minimalną – 0,01, maksymalną – 1,0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 13,5 m,
 - wiaty: do 3 m,
 - g) geometrię dachu:
 - dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy lub dach mansardowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 65°,
 - dla wiat: dach dowolny,
 - h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - i) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38,
 - j) dostęp do terenu zgodnie z § 38;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) usług nieuciążliwych w parterze budynku mieszkalnego,
 - c) miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,
 - d) miejsc gromadzenia odpadów w formie wiat.

§ 19

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalną – 0,01, maksymalną – 1,4,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,

- e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do czterech kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 14 m,
 - wiaty: do 3 m,
 - f) geometrię dachu:
 - dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu lub dach mansardowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 65°,
 - dla wiat: dach dowolny,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 3500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38,
 - i) dostęp do terenu zgodnie z § 38;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) usług nieuciążliwych w parterze budynku mieszkalnego,
 - b) miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,
 - c) miejsc gromadzenia odpadów w formie wiat.

§ 20

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

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalną – 0,01, maksymalną – 1,4,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do czterech kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 14,5 m,
 - wiaty: do 4 m,
 - f) geometrię dachu: dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°. przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38,
 - i) dostęp do terenu zgodnie z § 38;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) usług nieuciążliwych w parterze budynku mieszkalnego,
 - b) miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,
 - c) miejsc gromadzenia odpadów w formie wiat.

§ 21

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

- 1) lokalizację zabudowy usługowej – usług nieuciążliwych, o powierzchni sprzedaży do 800 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy: minimalną – 0, maksymalną – 0,8;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m;
- 6) geometrię dachu: dach płaski;

- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 8) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38;
- 9) dostęp do terenu zgodnie z § 38;
- 10) dopuszczenie lokalizacji jednego urządzenia reklamowego w formie słupa o wysokości do 7 m.

§ 22

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

- 1) lokalizację zabudowy usługowej – usług nieuciążliwych:
 - a. na terenie 2U – o powierzchni sprzedaży do 800 m²;
 - b. na terenie 3U – o powierzchni sprzedaży do 1500 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy: minimalną – 0, maksymalną – 0,75;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 10 m;
- 6) geometrię dachu: dowolną;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 8) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38;
- 9) dostęp do terenu zgodnie z § 38, z zastrzeżeniem pkt 10);
- 10) dopuszcza się dostęp do terenu 3U z drogi 1KDZ;
- 11) dopuszczenie lokalizacji maksymalnie dwóch urządzeń reklamowych, w formie słupa o wysokości do 10 m.

§ 23

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

- 1) lokalizację usług nieuciążliwych z zakresu usług sportu i rekreacji;
- 2) lokalizację obiektów sportowo-rekreacyjnych;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna – 0,2;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 6) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10 m, przy czym dla budynków pomocniczych, szatni, wiat, nie więcej niż 6 m;
- 7) geometrię dachu: dowolną;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 9) zastosowanie tynków na elewacjach budynków w kolorach w odcieniach białego, szarego, beżu;
- 10) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38;
- 11) dostęp do terenu zgodnie z § 38;
- 12) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dwóch budynków pomocniczych na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każdy,
 - b) miejsc postojowych dla rowerów, w tym także w formie wiat,

- c) dwóch wiat na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każdy,
- d) placów gier i zabaw,
- e) urządzeń turystycznych,
- f) ogrodzeń wokół obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 8 m,
- g) masztów oświetleniowych boisk o wysokości nie większej niż 20 m,
- h) lokalizację drogi dla rowerów i drogi dla pieszych,
- i) obiektów tymczasowych – przekryć namiotowych,
- j) niepowiązanych trwale z gruntem, tymczasowych obiektów handlowych i gastronomicznych, realizowanych w formie straganów, pawilonów, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni jednego obiektu do 30,0 m².

§ 24

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

- 1) lokalizację parkingu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji w formie parkingu naziemnego lub wielopoziomowego;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalną – 0, maksymalną – 2,8;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 6) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 9,5 m;
- 7) geometrię dachu: dach płaski;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1400 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 9) dostęp do terenu zgodnie z § 38;

§ 25

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

- 1) lokalizację zieleni;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów, z zastrzeżeniem pkt 4);
- 4) dopuszczenie realizacji maksymalnie 10 miejsc postojowych na terenie 1Z;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 1Z – 60%
 - b) dla terenów 2Z, 3Z – 90%;
- 6) dostęp do terenu zgodnie z § 38.

§ 26

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

- 1) ustala się:
 - a) teren wód powierzchniowych,
 - b) dostęp do terenu zgodnie z § 38, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenów przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,
 - b) zbiorników retencyjnych,
 - c) pomostów, mostków, kładek.

§ 27

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

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalną – 0, maksymalną – 0,6;
- 5) wysokość zabudowy: do 4 m;
- 6) geometrię dachu: dowolną;
- 7) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38;
- 8) dostęp do terenu zgodnie z § 38.

§ 28

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

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – kanalizacji sanitarnej;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalną – 0, maksymalną – 0,6;
- 5) wysokość zabudowy: do 4 m;
- 6) geometrię dachu: dowolną;
- 7) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38;
- 8) dostęp do terenu zgodnie z § 38.

§ 29

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

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, w tym stacji transformatorowych;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalną – 0, maksymalną – 0,6;
- 5) wysokość zabudowy: do 4 m;
- 6) geometrię dachu: dowolną;
- 7) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38;
- 8) dostęp do terenu zgodnie z § 38.

§ 30

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

- 1) ustala się:
 - a) teren drogi publicznej – klasy głównej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację drogi dla rowerów i drogi dla pieszych,
 - b) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31

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

- 3) ustala się:
 - c) teren drogi publicznej – klasy zbiorczej,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) dopuszcza się:
 - a) lokalizację drogi dla rowerów i drogi dla pieszych,
 - b) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32

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

- 1) ustala się:
 - a) teren drogi publicznej – klasy lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację drogi dla rowerów i drogi dla pieszych,
 - b) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33

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

- 1) tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg dla rowerów, dróg dla pieszych, i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34

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** ustala się:

- 1) tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów: 3KDW, 8KDW i 15KDW lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi;
- 4) dopuszczenie sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg dla rowerów, dróg dla pieszych, i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35

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 ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi dla całego obszaru planu ze względu na położenie w zasięgu:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”.

§ 36

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: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

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

§ 37

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń 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) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z § 6;
- 3) pas technologiczny od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 7,5 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) strefę kontrolowaną od gazociągu DN500 (rok budowy 1972 r. o maksymalnym ciśnieniu 2,5 MPa) po 38 m od osi gazociągu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi w pasie technologicznym od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38

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

- 1) drogi publiczne:
 - a) KDG – klasy głównej,
 - b) KDZ – klasy zbiorczej,
 - c) KDL – klasy lokalnej,
 - d) KDD – klasy dojazdowej;
- 2) drogi wewnętrzne: KDW;
- 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg dla rowerów i dróg dla pieszych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych, znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach o dwóch różnych klasach, obsługę komunikacyjną należy zapewnić poprzez system dróg wewnętrznych od strony drogi o niższej klasie;
- 6) obsługę komunikacyjną terenów położonych wzdłuż drogi powiatowej należy zapewnić z dróg o niższej klasie oraz dróg wewnętrznych, zastrzeżeniem § 22 pkt 10);
- 7) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany lub na terenach sąsiednich, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1,7 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 3 miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej;
- 8) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych, w granicach działek budowlanych na których usytuowane są budynki przez nie obsługiwane, z wyłączeniem:
 - a) terenu 1MW, dla którego dopuszcza się lokalizowanie stanowisk postojowych na terenie KP,
 - b) terenu 1MW/U, dla którego dopuszcza się lokalizowanie stanowisk postojowych na terenie 1ZP;
- 10) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych w obszarach stanowiących powierzchnię biologicznie czynną terenu;

- 11) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6 i 7 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach podziemnych i naziemnych lub w garażach, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.
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 bytowych 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 do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi
 - 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 z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
 - j) dopuszczenie rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - k) w przypadku lokalizacji wolnostojącej stacji transformatorowej lub przepompowni ścieków, minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m²;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wolnostojących lub słupowych,
 - b) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako linii kablowych,
 - c) realizację zbiorników retencyjnych,
 - d) możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej jako obiektów wolnostojących.

§ 39

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

§ 40

Ustala się wysokość stawki procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 41

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 42

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE

1. Opracowanie dotyczy części obrębu Kruszewnia, gmina Swarzędz, o łącznej powierzchni ok. 33,9 ha. Granice obszaru objętego projektem MPZP stanowią: od wschodu ul. Białowieska, od północy ul. Średzka, a od południa obejmuje osiedle zabudowy jednorodzinnej przy ulicy Husarskiej. Obszar opracowania jest częściowo zabudowany budynkami wielorodzinnymi, usługowymi i domami jednorodzinnymi. Z uwagi na bliskość Swarzędza w m. Kruszewnia następuje tu silna urbanizacja. Z uwagi na to, że jest to stosunkowo nowa zabudowa brak budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, na terenie zlokalizowane jest jedno stanowisko archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Archeologicznych. W obszarze objętym opracowaniem brak budynków usług publicznych.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XXXV/340/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28.03.2017 r., zmienionej Uchwałą Nr XX/259/2020 z dnia 31.03.2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo.
3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, (Uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.), analizowany obszar znajduje się głównie na terenach oznaczonych symbolem: III.61.M – tereny zabudowy mieszkaniowej, III.60US – tereny sportu i rekreacji. Przez teren przebiega projektowana droga główna – KG oraz istniejąca droga lokalna – KL. Ponadto nieznaczna część terenu przeznaczona jest pod tereny rolnicze – R i cmentarz – ZC.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania *nie naruszają* ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz. Za zgodną ze Studium należy uznać zmianę przeznaczenia części terenu R oraz ZC na teren drogi publicznej, klasy lokalnej. Wpisuje się to w treści zawarte w pkt 5.1 Studium Tom II Kierunki, w których przeczytać możemy, że „Uznaje się za zgodne ze studium inne sklasyfikowanie lub wyznaczenie przebiegu dróg, aniżeli przedstawione w studium.”
5. Do planu zostały sporządzone:
 - a) prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - b) prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
7. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.

- a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia,
 - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od do, dyskusji publicznej w dniu i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do
8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w ustawowym terminie wpłynęły pisma od instytucji. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez linie zabudowy, określenie geometrii dachów, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska.
 10. W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nie podjęto ustaleń – z uwagi na brak obiektów zabytkowych. Zapisy planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.
 11. Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

12. Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na dobrą obsługę komunikacyjną. W najbliższym sąsiedztwie znajdują się przystanki autobusowe, co świadczy o tym, że teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma dostępność transportu zbiorowego.
13. Projekt miejscowego planu odnosi się do terenu częściowo zurbanizowanego, w bliskim sąsiedztwie poddanego silnej antropopresji, dla którego najistotniejsze jest zapewnienie różnorodności biologicznej, ograniczenie zanieczyszczeń przenikających do gleby oraz powietrza a także zapewnienie odpowiedniego komfortu akustycznego dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Ponadto zapisy projektu uwzględniają pasy technologiczne sieci infrastruktury technicznej. Całość opracowania stanowi część Kruszewni.
14. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wnioskami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Swarzędz, dokonaną w ramach „oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała Nr LXXXV/883/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego).
15. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.
16. Burmistrz Gminy Swarzędz, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
17. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie projektowanych funkcji, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
18. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.