

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
z dniar.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gortatowo, część wschodnia (pow. ca 112,3 ha)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. nr 130, poz. 871) oraz w związku z art. 67 ust. 3 zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gortatowo, część wschodnia (pow. ca 112,3 ha), stwierdzając jego zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 r., zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gortatowo, część wschodnia (pow. ca 112,3 ha)”, opracowany w skali 1: 2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 4 - dane przestrzenne planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, przy czym obie funkcje można realizować łącznie;
- 2) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o maksymalnym spadku 12°,
- 3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) głównych połaciach dachu- należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu zajmującą nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy budynku;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem, w granicach danego terenu, wysunięcia przed linię zabudowy:
 - a) schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów,
 - b) balkonów, zadaszeń i wykuszy na głębokość nie większą niż 1,5 m;
- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której nakazuje

się usytuowanie zewnętrznej ściany nowego budynku na minimum 50% długości elewacji, z dopuszczeniem, w granicach danego terenu, wysunięcia przed tę linię:

- a) schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
- b) okapów, gzymsów, balkonów na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 7) ogrodzeniach ażurowych – należy przez to rozumieć ogrodzenie terenu umożliwiające naturalny przepływ powietrza, w którym łączna powierzchnia prześwitów i otworów winna wynosić co najmniej 50% górnej części powierzchni ogrodzenia, a cokół, stanowiący część pełną ogrodzenia, nie może być wyższy niż 0,8 m;
- 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 nadziemnych krawędzi ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym;
- 10) obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej lub dróg wewnętrznych dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 11) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, oraz tablice z ogłoszeniami, tablice turystyczne lub przyrodnicze;
- 12) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym;
- 13) wiacie - należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia, zadaszenia, podpartą słupami z możliwością obudowy lekkimi ścianami z nie więcej niż trzech stron;

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) teren zabudowy usługowej celu publicznego – edukacji publicznej lub kultury i kultury fizycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem Uo/US;
- 6) tereny zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 7) tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZK;
- 8) teren zieleni krajobrazowej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZK/WS;
- 9) teren lasów i zalesień, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-L;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D;
- 12) tereny dróg publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDxr;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

- 14) tereny dróg wewnętrznych dla pieszych i rowerów, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW_{xr};
- 15) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

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

- 1) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy dla:
 - budynków mieszkalnych lub usługowych odsuniętych w głąb działki na odległość nie mniejszą niż 18 m od wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy,
 - budynków gospodarczo-garażowych,
 - wiat,
 - b) dla budynków zlokalizowanych na działkach narożnikowych dopuszcza się usytuowanie budynków względem jednej wybranej obowiązującej linii zabudowy, przy czym drugą obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) zachowanie odległości obiektów budowlanych od krawędzi dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszcza się:
 - a) zachowanie i przebudowę, w tym budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) rozbudowę i nadbudowę, przy czym dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu, w tym nieprzekraczalnych linii zabudowy, a wyznaczone obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów budowlanych wykonanych z blachy i prefabrykatów betonowych,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m², z wyłączeniem obiektów handlowych na terenach:
 - U, dla których dopuszcza się powierzchnię sprzedaży nie większą niż 1000 m²
 - U/MN, dla których dopuszcza się powierzchnię sprzedaży nie większą niż 350 m²;
- 5) dopuszczenie zabudowy mniejszych działek istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu niż określone w przepisach szczegółowych w Rozdziale 2.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia:
 - a) całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław -Gniezno” i nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”,
 - b) części północno-zachodniej planu w granicach Obszaru Natura 2000 ”Dolina Cybiny” PLH300038, w odniesieniu do których obowiązują przepisy odrębne i plan ochrony;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji zgodnych

- z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu oraz z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
- b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - c) miejsc parkingowych w obszarach stanowiących powierzchnie terenu biologicznie czynną;
- 3) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
 - 4) stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania Uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia w obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleb prowadzenie rekultywacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach:
 - a) **MN** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN/U, U/MN** - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) **Uo/US** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) **U** – w przypadku lokalizacji:
 - obiektów oświaty – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - obiektów zamieszkania zbiorowego - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - domu opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej;
 - 8) zakaz zmiany naturalnego ukształtowania terenu przekraczającego wysokość 1 m, z wyłączeniem zmian wynikających z budowy: dróg, zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych lub skalniaków ogrodowych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę konserwatorską:

- 1) obiektu stodoły przy ul. Swarzędzkiej 19 w Gortatowie wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, zlokalizowanego na terenie **3MN/U**, dla którego:
 - a) przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest:
 - bryła i gabaryty budynku,
 - forma i geometria dachu oraz tradycyjne pokrycie dachu,
 - forma i kształt otworów okiennych i drzwiowych oraz oryginalna stolarka okienna i drzwiowa,
 - konstrukcja szachulcowa i wykończenie elewacji,
 - b) ustala się:
 - zakaz zewnętrznego docieplania elewacji,
 - dopuszczenie otworzenia zniszczonych elementów budowlanych,
 - zakaz lokalizacji reklam na budynku,
 - dopuszczenie przebudowy i rozbudowy pod warunkiem zachowania lub wyeksponowania pierwotnej bryły budynku,
 - nakaz zaopiniowania prac remontowych, restauratorskich, konserwatorskich i innych prac budowlanych przez właściwego konserwatora zabytków, zgodnie

- z przepisami odrębnymi;
- 2) archeologicznego dziedzictwa kulturowego dla zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, położonych w granicach wyznaczonych na rysunku planu archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej na terenach: **1ZK, 2ZK, Uo/US, 1MN, 11MN, 13MN, 1KD-L, 6KD-D**, w których nakazuje się:
 - a) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) uzyskanie pozwolenia właściwego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury o wysokości nie większej niż 5 m
 - b) tablic informacyjnych o programach dofinansowania inwestycji o powierzchni do 6 m²,
 - c) na terenach publicznych parków, parkingów, placów zabaw, dróg i placów oraz na ich ogrodzeniach:
 - tablic i gablot informacyjnych o powierzchni do 2 m²,
 - słupów ogłoszeniowych o powierzchni ekspozycji do 6 m², średnicy do 1 m i wysokości do 2,5 m;
- 2) zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
 - b) na terenach, o których mowa w pkt 1 lit. c ,
 - c) na budynkach powyżej poziomu parteru oraz na dachu budynku, z wyłączeniem szyldów na budynkach usługowych,
 - d) na budowlach związanych z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniach infrastruktury technicznej,
 - e) na ogrodzeniach, z wyłączeniem terenów sportowych oraz szyldów w postaci płaskiej tablicy, nie wystającej poza ogrodzenie,
 - f) przesłaniających lub wyklejających otwory okienne i drzwi,
 - g) zakłócających kompozycję elewacji,
 - h) niepołączonych trwale z gruntem;
- 3) w przypadku sytuowania wielu tablic i urządzeń reklamowych lub szyldów na elewacji budynku, nakaz wykonania ich w tym samym kształcie, grupowania w jednym miejscu oraz umieszczania w równym szeregu w pionie lub w poziomie;
- 4) nakaz sytuowania zewnętrznej krawędzi wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych z zachowaniem odległości:
 - a) nie mniejszej niż 10 m od osi jezdni oraz nie mniejszej niż wynika z przepisów odrębnych,
 - b) nie mniejszej niż 10 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) nie mniejszej niż 20 m od zewnętrznej krawędzi wolnostojącej tablicy lub urządzenia reklamowego;
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń:
 - a) od strony dróg i placów - pełnych, z prefabrykowanych betonowych przeseł, żelbetowych oraz z blachy,
 - b) innych niż ażurowe,
 - c) wyższych niż 2 m;

- 6) zakazy określone w pkt 5 nie dotyczą ogrodzenia boisk sportowych, placów budowy lub innych ogrodzeń wymagających spełnienia warunków określonych w przepisach odrębnych.

§ 8. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi w Rozdziale 2.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, ustalonych i podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych w obszarze objętym planem w granicach terenów: **ZK/WS, 1ZK, 2ZK, 1MN, KDxr, 1KDWxr, ZL** występuje teren zagrożony ruchami masowymi ziemi –T12, oznaczony na rysunku planu, w którym ustala się:

- 1) wykonanie badań geologiczno-inżynierskich dla posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przy lokalizacji obiektów budowlanych nakaz zastosowania rozwiązań i środków technicznych, które zapobiegą naruszeniu stateczności zboczy i skarp.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b, minimalną powierzchnię działek na terenach: **MN, MN/U, U/MN, U, U/US** zgodnie z ustaleniami dotyczącymi minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonymi w Rozdziale 2,
 - b) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek dla dojazdów i dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
 - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 19 m, z dopuszczeniem mniejszej szerokości frontu wyłącznie dla działek zlokalizowanych na zakończeniu lub załamaniu pasa drogowego, lub wydzielonych dla urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów;
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 40° - 140°.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na podziemne przy lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w pasach technologicznych o szerokości:
 - a) 7 m od osi linii 15 kV na stronę,
 - b) 3,5 m od osi linii 0,4 kV na stronę;
- 2) nakaz zachowania ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) następujące klasy dróg publicznych o symbolach:
 - a) **KD-L** - drogi klasy lokalnej,
 - b) **KD-D** - drogi klasy dojazdowej;

- 2) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
 - 3) obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu z istniejących i planowanych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, przy czym:
 - a) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach o dwóch różnych klasach, obsługę komunikacyjną ustala się od strony drogi o niższej klasie,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów na drogi **1KD-L** i **2KD-L**,
 - c) dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów: **Uo/US, 14MN, 15MN, 16MN, 28MN, 29MN** z drogi **2KD-L** wyłącznie w przypadku braku możliwości obsługi z innych dróg publicznych i wewnętrznych,
 - d) dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów: **1MN/U, 14MN, 30MN, 31MN** z drogi **1KD-L** wyłącznie w przypadku braku możliwości obsługi z innych dróg publicznych i wewnętrznych;
 - 4) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i wewnętrznymi, dopuszczenie lokalizacji dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) docelowe powiązanie drogi **12KDW** z drogą **7KD-D** po jej wybudowaniu.
2. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc parkingowych:
- 1) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na działce budowlanej, zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
 - 2) lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 20% miejsc parkingowych dla samochodów, z wyłączeniem miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach, wiatkach i parkingach podziemnych.

§ 13. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) wyposażenie obszaru objętego planem w infrastrukturę techniczną wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz podłączenie do niej terenów;
 - 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, montażu i rozbiórki infrastruktury technicznej;
 - 3) powiązanie planowanych urządzeń infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
 - 4) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zachowanie odległości między urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, oraz ich rozbudowę i przebudowę, w szczególności w przypadku, gdy kolidują z planowaną inwestycją.
3. Nowo projektowane urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych, oraz na wyznaczonych terenach infrastruktury technicznej, a w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację na innych terenach.
4. W zakresie sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej;

- 2) rozbudowę sieci.
5. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - 1) ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem lokalizacji nowych przepompowni ścieków na wydzielonej działce o powierzchni nie mniejszej niż 70 m², z wyłączeniem terenów **ZL, ZK/WS, 1ZK, 2ZK**;
 - 2) dopuszcza się, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dla ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dla ścieków komunalnych nakazuje się podczyszczanie ścieków na terenie zakładu;
 - 4) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.
6. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia.
8. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
 - 1) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV z dopuszczeniem zasilania z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem:
 - a) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW na terenie **Uo/US**, a na pozostałych terenach o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż moc mikroinstalacji,
 - b) elektrowni wiatrowych,
 - c) biogazowni;
 - 2) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej na terenach zabudowy jako sieci podziemne, kablowe oraz docelową przebudowę istniejących sieci napowietrznych na sieci podziemne, kablowe;
 - 3) lokalizację stacji transformatorowych na terenach **E**, z dopuszczeniem lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych lub kontenerowych wolnostojących na pozostałych terenach, z wyłączeniem terenów **ZL, ZK/WS, 1ZK, 2ZK**;
 - 4) dla lokalizacji stacji kontenerowej:
 - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,
 - b) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m,
 - c) dach płaski,
 - 5) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy.

§ 14. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 16. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 36MN, 37MN**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:

- a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego,
- b) jednego budynku gospodarczo-garażowego wolnostojącego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
- c) nie więcej niż 2 szyldów o powierzchni do 1 m², lokalizowanych na elewacji budynku albo na ogrodzeniu,
- d) kondygnacji podziemnej,
- 2) powierzchnię zabudowy działki do 25%;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 0,75;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy,
 - b) budynki gospodarczo-garażowe - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3 m do okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,5 m do kalenicy,
 - c) wiaty do 4 m;
- 6) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla:
 - a) budynków parterowych o wysokości nie większej niż 5 m,
 - b) części budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 5m, przy czym powierzchnia dachów płaskich nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni dachu budynku,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 7) z zastrzeżeniem §10 pkt 2 lit. b powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: - nie mniejszą niż 1200 m².

§ 17. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego wolnostojącego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - c) nie więcej niż 2 szyldów o powierzchni do 1 m², lokalizowanych na elewacji budynku albo na ogrodzeniu,
 - d) kondygnacji podziemnej,
- 2) powierzchnię zabudowy działki do 30%;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 0,9;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy,

- b) budynki gospodarczo-garażowe - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3 m do okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,5 m do kalenicy,
- c) wiaty do 4 m;
- 6) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla:
 - a) budynków parterowych o wysokości nie większej niż 5 m,
 - b) części budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 5m, przy czym powierzchnia dachów płaskich nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni dachu budynku,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 7) z zastrzeżeniem §10 pkt 2 lit. b powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach:
 - a) **14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 23MN, 24MN, 26MN, 27MN, 28MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN** nie mniejszą niż 800 m²,
 - b) **19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 25MN, 29MN, 30MN**, nie mniejszą niż 1000 m².

§ 18. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego, przy czym w budynku mieszkalno-usługowym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 1 lokalu mieszkalnego oraz 1 lokalu usługowego o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz nie większej niż 60% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) budynku usługowego wolnostojącego,
 - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
 - d) nie więcej niż 2 szyldów na każdy podmiot gospodarczy, lokalizowanych na:
 - elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 2 m²,
 - ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 1 m²,
 - e) kondygnacji podziemnej,
- 2) powierzchnię zabudowy działki do 40%, przy czym powierzchnia zabudowy działki budowlanej przeznaczonej pod budynek mieszkalny nie może przekraczać 30%;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 1,2;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy,
 - b) budynki gospodarczo-garażowe - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3 m do okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,5 m do kalenicy,
 - c) wiaty do 4 m;
- 6) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla:

- a) budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych parterowych o wysokości nie większej niż 5 m,
 - b) części budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych o wysokości nie większej niż 5m, przy czym powierzchnia dachów płaskich nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni dachu budynku,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², z zastrzeżeniem §10 pkt 2 lit. b.

§ 19. Na terenach zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1U/MN**, **2U/MN**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków usługowych albo mieszkalno-usługowych, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) nie więcej niż 2 sztyldów na każdy podmiot gospodarczy, lokalizowanych na:
 - elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 2 m²,
 - ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 1 m²,
 - d) kondygnacji podziemnej,
- 2) nakaz lokalizacji lokalu lub lokali usługowych w parterach budynków mieszkalno-usługowych;
- 3) powierzchnię zabudowy działki do 50%;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,3,
 - b) maksymalną 1,5;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalno-usługowych, usługowych: do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz od 5 m do 7,5 m do okapu i nie więcej niż 10 m do kalenicy;
 - b) wiat - do 4 m;
- 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla:
 - a) budynków parterowych o wysokości nie większej niż 5 m,
 - b) części budynków o wysokości nie większej niż 5m, przy czym powierzchnia dachów płaskich nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni dachu budynku,
 - c) wiat;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m², z zastrzeżeniem §10 pkt 2 lit. b.

§ 20. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem: **U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków i budowli usługowych,
 - b) urządzeń budowlanych;
 - c) nie więcej niż 2 sztyldów na każdy podmiot gospodarczy, lokalizowanych na:
 - elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 2 m²,
 - ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 1 m²,

- d) kondygnacji podziemnej;
- 2) powierzchnię zabudowy działki do 50%;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,3,
 - b) maksymalną 1,5;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków: do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz od 5 m do 7,5 m - do okapu i nie więcej niż 10 m do kalenicy;
 - b) budowli, w tym wiat - do 5 m;
- 6) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla:
 - a) budynków parterowych o wysokości nie większej niż 5 m,
 - b) części budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 5m, przy czym powierzchnia dachów płaskich nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni dachu budynku,
 - c) wiat;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m², z zastrzeżeniem §10 pkt 2 lit. b.

§ 21. Na terenie zabudowy usługowej celu publicznego – edukacji publicznej lub kultury i kultury fizycznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **Uo/US**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie edukacji publicznej oraz związanych z krzewieniem kultury i kultury fizycznej, w tym w szczególności:
 - a) budynków oświaty i ich zaplecza,
 - b) budynki i budowle kultury, w tym: biblioteki, sale widowiskowo-koncertowe, sceny plenerowe,
 - c) plenerowych budowli sportowych, w tym: boisk, kortów tenisowych, lodowisk, ścianek wspinaczkowych, placów zabaw i innych,
 - d) budynków i hal sportowych, w tym sal gimnastycznych, budynku szatni z węzłem sanitarnym, magazynu i zaplecza administracyjnego,
 - e) ciągów pieszych lub rowerowych, w szczególności w lokalizacji proponowanej na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) szyldów, lokalizowanych:
 - na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 5% powierzchni elewacji,
 - na budynkach powyżej poziomu parteru oraz na dachu budynku w formie liter, logo lub logotypów o wysokości do 1/8 wysokości budynku,
 - na ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 1 m²,
 - w formie masztów flagowych, przy czym nie więcej niż 5 masztów na działce budowlanej;
 - b) kondygnacji podziemnej,
 - c) ogólnodostępnych parkingów,
 - d) zieleni urządzonej;
- 3) powierzchnię zabudowy działki do 60%;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) minimalną 0,01,
- b) maksymalną 1,8;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynki - do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 15 m,
 - b) maszty flagowe – do 12 m,
 - c) wiaty do 4 m,
 - d) pozostałe budowle do 10 m;
- 7) dachy dowolne;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m², z zastrzeżeniem §10 pkt 2 lit. b.

§ 22. Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 6ZP, 7ZP** lokalizację publicznie dostępnego samorządowego parku, a na terenach **4ZP** i **5ZP** dopuszczenie lokalizacji publicznie dostępnego samorządowego parku;
- 2) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) placów zabaw,
 - d) plenerowych urządzeń rekreacyjnych,
 - e) słupów ogłoszeniowych,
 - f) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) na terenach: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 6ZP, 7ZP** zbiorników retencyjnych;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 50%;
- 5) wysokość obiektów budowlanych do 5 m;
- 6) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) miejsc postojowych dla samochodów.

§ 23. Na terenach zieleni krajobrazowej, oznaczonych symbolami: **1ZK, 2ZK**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie zieleni naturalnej, w tym zieleni łąk i zadrzewień o charakterze krajobrazowym i nadwodnym;
- 2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) wiat,
 - c) miejsc postojowych dla samochodów,
 - d) ogrodzeń.

§ 24. Na terenie zieleni krajobrazowej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonym symbolem **ZK/WS**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie i utrzymanie koryta rzeki Cybiny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie zbiornika wodnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy poza obszarem występowania siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony;
- 3) zachowanie zieleni naturalnej, w tym zieleni łąk i zadrzewień o charakterze krajobrazowym i nadwodnym;
- 4) dopuszczenie zachowania istniejącego dojścia i dojazdu, oznaczonego na rysunku planu jako ciąg pieszo-rowerowy do zachowania, oraz wykorzystania go dla prowadzenia ruchu pieszo-rowerowego, bez możliwości utwardzenia;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wodnych poza obszarem występowania siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony,
 - b) infrastruktury technicznej;
- 6) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) wiat,
 - c) miejsc postojowych dla samochodów,
 - d) ogrodzeń.

§ 25. Na terenie lasów i zalesień, oznaczonym symbolem **ZL**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) sposób zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie planem urządzenia lasu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dróg dojazdowych do gruntów leśnych poza obszarem występowania siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony,
 - b) urządzenia turystycznego w formie nieutwardzonego ciągu pieszego lub rowerowego o szerokości nie większej niż 2,5 m, w przebiegu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu jako proponowany ciąg pieszo-rowerowy oraz poza obszarem występowania siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony,
 - c) wyłącznie infrastruktury technicznej niewymagającej zmiany przeznaczenia gruntów na cele nieleśne;

§ 26. Na terenach dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: **1KD-L**, **2KD-L** i klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D**, **6KD-D**, **7KD-D**, **8KD-D** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym na drogach o symbolach **KD-D**, dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni w wyznaczonej na rysunku planu strefie zieleni izolacyjnej na terenie **7KD-D**, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) lokalizację szpalerów drzew na terenie **3KD-D** i **7KD-D**;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ścieżek rowerowych,
 - b) zieleni przydrożnej, w tym szpalerów drzew,
 - c) stanowisk postojowych dla smochodów osobowych,

§ 27. Na terenie publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego symbolem **KD_{xr}** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) infrastruktury drogowej dla ruchu pieszego, rowerowego albo pieszo-rowerowego, przy czym dopuszcza się wyłącznie ciąg nieutwardzony lub o nawierzchni żwirowej;
 - b) infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) infrastruktury drogowej,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) placu do zawracania pojazdów na zakończeniu dróg: **11KDW, 12KDW, 13KDW, 17KDW, 23KDW, 26KDW, 29KDW, 30KDW**;
 - d) zieleni w wyznaczonej na rysunku planu strefie zieleni izolacyjnej na terenie **17KDW**;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zieleni przydrożnej,
 - b) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

§ 29. Na terenach dróg wewnętrznych dla pieszych i rowerów, oznaczonych symbolami: **1KDW_{xr}, 2KDW_{xr}, 3KDW_{xr}, 4KDW_{xr}, 5KDW_{xr}** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) infrastruktury drogowej dla ruchu pieszego, rowerowego albo pieszo-rowerowego, przy czym na terenie **1KDW_{xr}** dopuszcza się wyłącznie ciąg nieutwardzony lub o nawierzchni żwirowej,
 - b) infrastruktury technicznej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. Na terenach infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonych symbolami: **1E, 2E, 3E, 4E** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności małogabarytowej stacji transformatorowej;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 3,5 m;
- 4) dachy dowolne.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

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

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../2025
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
z dnia 2025 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gortatowo, część wschodnia

Uchwałą nr LII/314/2010 z dnia 9 lutego 2010 r. Rada Miejska w Swarzędzu przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice”, gmina Swarzędz.

Dla przedmiotowego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowym celem opracowania planu miejscowego jest stworzenie podstawy prawnej do racjonalnego zagospodarowania przestrzennego wsi Gortatowo zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz. Obecnie nowa zabudowa powstaje w oparciu decyzje o warunkach zabudowy. Opracowanie kompleksowego planu wsi pozwoli zaprojektować właściwy układ urbanistyczny, w tym drogowy, i zachować ład przestrzenny.

Uchwałą nr LII/314/2010 z dnia 9 lutego 2010 r. Rada Miejska w Swarzędzu przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice”, gmina Swarzędz, którym objęto obszar 635 ha. Pierwotnie opracowywano plan w całości, a 2019 r. zadecydowano o podziale planu na poszczególne części dla których będą prowadzone odrębne procedury planistyczne.

Niniejszą uchwałą objęto wschodnią część wsi Gortatowo o powierzchni ca 112,3 ha.

Obszar planu jest położony we wschodniej części wsi Gortatowo w rejonie ulic: Kapela, Fabrycznej, Swarzędzkiej i Dożynkowej.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, (MN/U);
- 3) tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej, (U/MN);
- 4) teren zabudowy usługowej, (U);
- 5) teren zabudowy usługowej – edukacji publicznej lub kultury i kultury fizycznej, (Uo/US);
- 6) tereny zieleni urządzonej, (ZP);
- 7) tereny zieleni krajobrazowej, (ZK);
- 8) teren zieleni krajobrazowej lub wód powierzchniowych śródlądowych, (ZK/WS);
- 9) teren lasów i zalesień, (ZL);
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej, (KD-L i KD-D);
- 11) tereny dróg publicznych ciągów pieszo-rowerowych, (KDxr);
- 12) tereny dróg wewnętrznych, (KDW);
- 13) tereny dróg wewnętrznych dla pieszych i rowerów, (KDWxr);
- 14) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, (E).

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem następujące kierunki rozwoju: tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny komunikacji a lasy i zieleń naturalną. We wschodniej części opracowania w studium wskazano postulowaną lokalizację terenów centrotwórczych z realizacją usług podstawowych.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, przyjętego uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gortatowo, część wschodnia realizują wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Zachowana zostaje podstawowa funkcja osiedla, oraz skala i charakter zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o podstawowy układ dróg publicznych we wsi Gortatowo.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 6 uchwały.

W planie ustalono wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) w odniesieniu do budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych, dla których wyznaczono w planie archeologiczna strfę ochrony konserwatorskiej.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy oraz szerokości układu komunikacyjnego, a także wyznaczenie obszarów zieleni urządzonej spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze wazenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych i placu wiejskiego oraz teren ZP – zieleni urządzonej.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w

pasach drogowych i na innych terenach.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków oraz okres wyłożenia do publicznego wglądu przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej www.bip.swarzedz.eu. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Kontynuacja zagospodarowania terenów w granicach planu budynkami mieszkalnymi i usługowymi z zabudową wielorodzinną skoncentrowaną w miejscu lokalizacji terenów centrotwórczych wraz z układem komunikacyjnym, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy), przy projektowanym charakterze zabudowy, nie pełni dominującego sposobu obsługi komunikacyjnej. Obszar obsługuje w większości indywidualna komunikacja samochodowa. Teren jest obsługiwany przez transport publiczny – linie autobusowe nr 491 i 499. W centralnej części wsi zlokalizowany jest przystanek „Gortatowo-Świetlica”, znajdujący się ok 150m od południowo-wschodniej granicy opracowania planu. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące ulice stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy). Ulice klasy dojazdowej i lokalnej są przyjazne dla ruchu rowerowego z uwagi na występujące ograniczenie prędkości pojazdów na terenach zabudowanych.

Uchwała częściowo stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Sporządzenie planu jest również zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Swarzędz, przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr XXIV/246/2016 z dnia 21 czerwca 2016 r. W analizie wskazano aktualność podjętych uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stwierdzono konieczność uchwalenia planów, nad którymi są prowadzone prace a uchwałę podjęto w latach 2008 – 2016.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane wpływy z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych, renty planistycznej, a także wydatki na: wykup gruntu pod inwestycje gminne, budowę i utrzymanie infrastruktury drogowej i technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Miejska w Swarzędzu z dnia 9 lutego 2010 r. podjęła Uchwałę nr LII/314/2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice”, gmina Swarzędz. Następnie w 2019 r. podjęta została decyzja o podziale i opracowaniu planu odrębnie dla części wschodniej obrębu Gortatowo.

Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

- 1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu ogłosił w prasie „Tygodnik Swarzędzki” w dniu 19.10.2010 r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- 2) pismem z dnia 19.10.2010 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) pismem z dnia 15.10.2010 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko
- 4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 w trakcie sporządzania projektu planu;
- 5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 6) następnie projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnienia, stosownie do zakresu, z organami właściwymi do jego zaopiniowania i uzgodnienia;
- 7) w dniu 26.03.2013 r. uzyskał zgodę Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia 2,3216 ha gruntów rolnych klasy IIIb położonych na dz. nr ewid. 68, 70, 72, 73, 76, 78/1, 78/2, 75, 77/1, 77/2, 77/3, 77/4 i 77/5 obr. Gortatowo na cele nierolnicze i nieleśne,
- 8) w dniach od 24.04.2014 r. do 15.05.2014 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu; w dniu 7.05.2014 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 9) rozpatrzył 83 uwagi złożone do projektu planu;
- 10) w 2019 r. ponowił podzielić plan na 4 części i kontynuować prace planistyczne dla wyodrębnionych części opracowania, w tym – części wschodniej obrębu Gortatowo;
- 11) w związku ze znacznym upływem czasu oraz istotnymi zmianami, które zaszły w przestrzeni Gortatowa w związku z rozwojem zabudowy na przedmiotowym obszarze, opracowany został nowy projekt planu, dla którego konieczne było ponowienie procedury planistycznej w zakresie opiniowania i uzgodnień oraz wyłożenia do publicznego wglądu; uwagi do planu złożone w okresie I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zostały ponownie rozpatrzone przez Burmistrza, a pierwotne rozstrzygnięcie w sprawie uwag zostało zmienione;

- 12) dnia 28.10.2021 r. projekt planu uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 13) w dniu 18.11.2021r. i 7.10.2022 r. projekt planu uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 14) w dniu 26.10.2021 r. projekt planu uzyskał opinię Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 15) w dniach od 15.10.2021 r. do 14.02.2023 r. Burmistrz uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, organami właściwymi do uzgadniania projektu planu, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg;
- 16) w dniach od 09.03.2023 r. do 06.04.2023 r. po raz drugi wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „.....” w dniu 27.2.2023 r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; ponadto w dniu 14.03.2023 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 17) w wyznaczonym terminie do dnia 21.04.2023 r. wpłynęło 18 pisma z uwagami;
- 18) rozpatrzył uwagi złożone do projektu planu, przy czym jedną uwagę uwzględnił w całości, trzynaście uwag uwzględnił w części, a cztery uwagi odrzucił;
- 19) w dniach od r. do r. po raz trzeci wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „.....” w dniu r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; ponadto w dniu r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 20) w dniu r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 21) rozpatrzył uwagi złożone do projektu planu, przy czym

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Swarzędzu o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Swarzędzu niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.

Uwaga. Obszary wykropkowane będą uzupełniane w trakcie trwającej procedury planistycznej