

Projekt

z dnia 25 kwietnia 2024 r.
Zatwierdzony przez

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Swarzędz

Marian Sakiłdarek

BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Swarzędzu
62-020 Swarzędz, ul. św. Marcina 1
tel. 61 65-12-105

04.06.2024

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 15 maja 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część
obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), a także w związku z Uchwałą Nr XXXV/339/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28.03.2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki, zmienioną Uchwałą Nr XX/258/2020 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 31.03.2020 r. oraz Uchwałą Nr XXXII/369/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26.01.2021 r. Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.B, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, uchwalonego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

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

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

§ 2.

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.
 2. W planie nie określa się:
 - 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania 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;
 - 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3.

Ileokroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) budynku pomocniczym - należy przez to rozumieć garaże oraz budynki gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

- 3) dominancie architektonicznej - należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów, ze względu na swoją wysokość, wielkość lub wyróżniającą formę architektoniczną;
- 4) działalności nieuciążliwej - należy przez to rozumieć usługową działalność gospodarczą, której negatywne oddziaływanie nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie, której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków oraz wiat, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz na odległość nie większą niż 1,5 m - okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się wysunięcie elewacji budynku do 0,3 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji w istniejących budynkach;
- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą punkt styku dowolnego fragmentu ściany frontowej budynku przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz na odległość nie większą niż 1,5 m - okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych. W przypadku wyznaczonych co najmniej dwóch obowiązujących linii zabudowy na działce budowlanej, ustala się konieczność zachowania punktu styku dowolnego fragmentu ściany frontowej budynku przeznaczenia podstawowego wyłącznie dla jednej z nich. Dla budynków przeznaczenia podstawowego lokalizowanych w drugiej linii zabudowy, wiat oraz budynków uzupełniających zabudowę przeznaczenia podstawowego, w tym budynków pomocniczych, a także przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy. Dopuszcza się wysunięcie elewacji budynku do 0,3 m poza obowiązującą linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji w istniejących budynkach;
- 7) obiektach rekreacji - należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi place zabaw, siłownie zewnętrzne, fontanny;
- 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 wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynków;
- 10) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce lub terenie;
- 11) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 12) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym lub literowym na rysunku planu;
- 13) usługach - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie gastronomii, kultury, oświaty, usług publicznych, ochrony zdrowia, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, administracji, bankowości, zamieszkania zbiorowego, turystyki, hotelarstwa, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 500 m², z zastrzeżeniem § 11 pkt 2, z wyłączeniem myjni samochodowych, stacji paliw oraz stacji demontażu pojazdów;

- 14) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługową działalność gospodarczą realizowaną w zakresie kultury, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu;
- 15) willi miejskiej - należy przez to rozumieć wolnostojący budynek mieszkaniowy wielorodzinny, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 250 m², z jedną klatką schodową i nie więcej niż dwoma mieszkaniami na kondygnacji;
- 16) zieleni ozdobnej - należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów gatunków rodzimych wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§ 4.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) granica strefy ograniczonej wysokości obiektów budowlanych wokół lotniska Poznań-Kobylnica;
- 6) pasy ochrony funkcyjnej istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 7) strefa kontrolowana istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 MOP 5,5 MPa - odbocznka do Gniezna;
- 8) strefa kontrolowana istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 MOP 5,5 MPa - odbocznka do Gniezna, dla obiektów użyteczności publicznej;
- 9) obszar dominanty architektonicznej;
- 10) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
- 11) obiekt budowlany znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków;
- 12) przeznaczenie terenów.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§ 5.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;

- 5) teren zabudowy usługowej kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem UKR;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP;
- 7) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami E;
- 8) tereny komunikacji drogowej:
 - a) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ,
 - b) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL,
 - c) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD,
 - d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW,
 - e) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolami KPJ,
 - f) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami KPR.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów, ciągów pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów, zieleni ozdobnej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych zlokalizowanych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej wyłącznie w przypadku, gdy na działce sąsiedniej zlokalizowany jest już budynek mieszkalny bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie:
 - a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) przebudowy i rozbudowy budynków o wysokość większej niż określona w pozostałych ustaleniach planu,
 - c) dopuszczenie odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem dotychczasowych parametrów,
 - d) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
- 5) dla budynków lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
 - a) dopuszczenie remontu i przebudowy, w tym termomodernizacji oraz rozbudowy lub dobudowy o obiekty i urządzenia dla osób niepełnosprawnych,
 - b) dopuszczenie nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od pasa drogowego i z zachowaniem pozostałych ustaleń w planie;
- 6) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° - ceglastoczerwony, brązowy, szary, grafitowy lub czarny;

- 7) kolor elewacji - biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 8) zakaz realizacji budynków pomocniczych o elewacjach blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 9) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale:
 - a) których powierzchnia jest wynikiem podziałów określonych w pkt 11,
 - b) istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 11) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, regulację granic w celu poszerzenia nieruchomości sąsiedniej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni oraz minimalnej szerokości frontu działki;
- 12) dopuszczenie podziału nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 13) zakaz stosowania ogrodzeń w których udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 30% oraz przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 14) maksymalną wysokość ogrodzeń:
 - a) 1,8 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) od strony terenów komunikacji drogowej oraz dróg zlokalizowanych poza obszarem planu: 1,5 m.

§ 7.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny MN/U, MW/U kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) tereny MN/U, MW/U, U kwalifikowane są:
 - w przypadku lokalizacji przedszkoli i placówek edukacyjnych jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w przypadku lokalizacji szpitala jako tereny szpitali poza miastem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w przypadku lokalizacji domu opieki społecznej jako tereny domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) tereny ZP kwalifikowane są jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) nakaz uwzględnienia ograniczeń w lokalizowaniu zabudowy chronionej akustycznie wynikających ze strategicznych map hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz uwzględnienia uciążliwości hałasowej oraz uciążliwości w zakresie oddziaływań dynamicznych poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych, zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem oraz w zakresie drgań, w tym między innymi poprzez:
 - a) zastosowanie przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej oraz stosowanie elementów amortyzujących drgania w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację ekranów akustycznych w granicach terenów komunikacji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 6) zakaz lokalizacji biogazowni, zakładów spopielenia zwłok oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 7) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, magazynowaniu oraz na zbieraniu odpadów.

§ 8.

1. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty budowlane, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

- 1) stanowiska archeologiczne nr AZP 51-29/118, nr AZP 52-29/67, AZP 52-29/68 oraz nr AZP 52-29/79, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) budynek znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków: dom mieszkalny, ul. Dworcowa nr 2.

2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach których ustala się:
 - a) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - b) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych;
- 2) dla obiektów budowlanych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi historycznymi elewacjami wykonanymi z cegły licowej, kamienia, drewna oraz innych form historycznego detalu architektonicznego,
 - b) dopuszczenie prowadzenia prac konserwatorskich i robót budowlanych, z zachowaniem ustaleń planu oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - c) dopuszczenie rozbiórki z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ustala się:

- 1) w granicach stref ograniczonej wysokości obiektów budowlanych wokół lotniska Poznań-Kobylnica:
 - a) nakaz ograniczenia wysokości obiektów naturalnych oraz obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska oraz maksymalnymi wysokościami określonymi na rysunku planu,
 - b) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obszary, dla których obowiązują przepisy odrębne:
 - a) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”,
 - b) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.

§ 10.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy zagrodowej na terenie 22MN;
- 5) maksymalną powierzchnię użytkową budynku pomocniczego: 50 m²;
- 6) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 7) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,75;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków na terenach 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budynków na terenach 1MN, 2MN, 3MN: płaskie, dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynków pomocniczych: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 11) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 12) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 9 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) budynków pomocniczych: 5 m;

13) maksymalną liczbę kondygnacji:

a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 18MN, 22MN: 1000 m²,

b) na terenach 17MN, 19MN, 21MN: 800 m²,

c) na terenie 20MN: 750 m²;

15) obsługę komunikacyjną:

a) terenu 1MN z dróg 1KDL, 1KDD, 2KDD, 1KDW, 2KDW lub z ul. Dworcowej, zlokalizowanej poza obszarem planu,

b) terenu 2MN z dróg 1KDL, 2KDD, 3KDD, 3KDW, 4KDW lub z ul. Dworcowej, zlokalizowanej poza obszarem planu,

c) terenu 3MN z drogi 3KDD lub z ul. Dworcowej, zlokalizowanej poza obszarem planu,

d) terenu 4MN z dróg 1KDL, 6KDD,

e) terenu 5MN z dróg 1KDL, 6KDD, 7KDD, 8KDD,

f) terenu 6MN z dróg 1KDL, 8KDD, 9KDD,

g) terenu 7MN z dróg 1KDL, 9KDD, 12KDD, 4KPJ, 5KPJ, 6KPJ, 5KDW,

h) terenu 8MN z dróg 5KDD, 6KDD,

i) terenu 9MN z dróg 6KDD, 7KDD, 10KDD, 11KDD,

j) terenu 10MN z dróg 7KDD, 8KDD, 10KDD, 11KDD,

k) terenu 11MN z dróg 8KDD, 9KDD, 12KDD,

l) terenu 12MN z dróg 2KDL, 5KDD, 6KDD, 1KPJ,

m) terenu 13MN z dróg 2KDL, 6KDD, 8KDD, 11KDD, 13KDD, 1KPJ,

n) terenu 14MN z dróg 8KDD, 12KDD, 14KDD, 15KDD lub z ul. Cisowej, zlokalizowanej poza obszarem planu,

o) terenu 15MN z dróg 12KDD, 15KDD, 16KDD lub z ul. Cisowej, zlokalizowanej poza obszarem planu,

p) terenu 16MN z dróg 12KDD, 16KDD, 2KPJ lub z ul. Cisowej, zlokalizowanej poza obszarem planu,

q) terenu 17MN z drogi 6KDW,

r) terenu 18MN z dróg 7KDW, 8KDW, 9KDW,

s) terenu 19MN z dróg 2KDL, 17KDD, 6KDW,

t) terenu 20MN z dróg 6KDD, 7KDD,

u) terenu 21MN z dróg 8KDD, 9KDD, 3KPJ,

v) terenu 22MN z drogi 5KDW.

§ 11.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące,
 - b) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, wyłącznie na terenach 4MN/U, 5MN/U,
 - c) budynki mieszkalno-usługowe z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych,
 - d) budynki usługowe, w tym handlowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w granicach terenów 2MN/U, 3MN/U, 7MN/U oraz 9MN/U ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży w budynkach handlowych poniżej 300 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego na działce budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię użytkową budynku pomocniczego: 50 m²;
- 6) dopuszczenie zachowania oraz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy produkcyjno-rzemieślniczej na terenie 7MN/U, przy zachowaniu parametrów ustalonych w niniejszym paragrafie;
- 7) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 8) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,05;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 11) geometrię dachów:
 - a) budynków: płaskie lub dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 12) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 9 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 5 m;
- 13) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) przeznaczonych pod budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, budynek mieszkalno-usługowy lub budynek usługowy: 1000 m²,
- b) przeznaczonych pod budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej dla jednego segmentu: 500 m²;

15) obsługę komunikacyjną:

- a) terenu 1MN/U z ul. Dworcowej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
- b) terenu 2MN/U z dróg 1KDL, 1KDD lub z ul. Swarzędzkiej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
- c) terenu 3MN/U z drogi 1KDW,
- d) terenu 4MN/U z dróg 4KDD, 5KDD,
- e) terenu 5MN/U z dróg 2KDL, 4KDD, 5KDD,
- f) terenu 6MN/U z drogi 2KDL lub z ul. Swarzędzkiej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
- g) terenu 7MN/U z ul. Katarzyńskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
- h) terenu 8MN/U z dróg 2KDL, 6KDD, 1KPJ,
- i) terenu 9MN/U z drogi 4KDW lub z ul. Dworcowej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 12.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wille miejskie z dopuszczeniem realizacji lokali usługowych wyłącznie w kondygnacji parteru;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednej willi miejskiej na działce budowlanej;
- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,05;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 7) geometrię dachów budynków: płaskie lub dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 8) maksymalną wysokość budynków: 9 m;
- 9) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) przeznaczonych pod willę miejską: 500 m²,
 - b) przeznaczonych pod budynek mieszkalno-usługowy lub budynek usługowy: 1000 m²,
- 11) obsługę komunikacyjną terenu z drogi 1KDD.

§ 13.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki i budowle usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) maksymalną powierzchnię użytkową budynku pomocniczego: 50 m²;
- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,4;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 8) geometrię dachów budynków: płaskie, dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych, łukowych i przestrzennych;
- 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynków i budowli: 12 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 6 m;
- 11) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;
- 13) obsługę komunikacyjną z ul. Swarzędzkiej lub z ul. Dworcowej, zlokalizowanych poza obszarem planu.

§ 14.

Dla terenu zabudowy usługowej kultu religijnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem UKR, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane usługowe kultu religijnego, w tym między innymi budynek kościoła oraz budynek plebanii z lokalami mieszkalnymi oraz usługowymi, związanymi z kultem religijnym;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków usługowych, związanych z kultem religijnym,
 - b) budynków, budowli oraz obiektów sportowo-rekreacyjnych, w tym boisk sportowych, szatni,
 - c) obiektów rekreacji,

- d) 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 m²,
 - e) budynków pomocniczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
 - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,2;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - 7) geometrię dachów budynków: płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 8;
 - 8) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych, krzywiznowych, łukowych i przestrzennych;
 - 9) maksymalną wysokość budynków i budowli, z zastrzeżeniem pkt 11:
 - a) budynków: 8 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 5 m;
 - c) budowli: 5 m;
 - 10) maksymalną liczbę kondygnacji, z zastrzeżeniem pkt 11:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;
 - 11) w obszarze dominanty architektonicznej, oznaczonym na rysunku planu:
 - a) maksymalną wysokość budynków i budowli: 20 m,
 - b) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
 - 13) obsługę komunikacyjną z dróg 1KDL, 8KDD.

§ 15.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń urządzona, w tym zieleń ozdobna,
 - b) obiekty rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat na rowery, o maksymalnej powierzchni nieprzekraczającej 50 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji niepowiązanych trwale z gruntem, tymczasowych obiektów handlowych i gastronomicznych, realizowanych w formie straganów, pawilonów, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30 m²;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

- 5) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych;
- 6) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1ZP z drogi 1KDL,
 - b) terenu 2ZP z drogi 9KDD.

§ 16.

Dla terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E, 2E, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki i budowle, sieci i inne urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,5;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 6) geometrię dachów budynków: płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 50°;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 5 m
 - b) budowli: 10 m;
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1E z ciągu 2KPR,
 - b) terenu 2E z drogi 16KDD.

§ 17.

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

- 1) pasy ochrony funkcyjnej istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, o szerokości 14 m, po 7 m od osi linii w obu kierunkach, na terenie których obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w pkt 2, do czasu skablowania linii;
- 2) w granicach pasów ochrony funkcyjnej istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV:
 - a) nakaz zapewnienia dostępu do linii elektroenergetycznej w celu dokonania prac eksploatacyjnych,
 - b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, w tym dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony zdrowia;
- 3) strefę kontrolowaną istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 MOP 5,5 MPa - odbocznka do Gniezna, o szerokości maksymalnej 40 m, po 20 m na stronę od osi gazociągu w obu kierunkach oraz o szerokości maksymalnej 70 m, po 35 m na stronę od osi gazociągu

w obu kierunkach, dla obiektów użyteczności publicznej, na terenie której obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w pkt 4;

- 4) w granicach strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 MOP 5,5 MPa - odboczka do Gniezna:
 - a) zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3 m od osi gazociągu,
 - b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji budynków, w tym w szczególności budynków użyteczności publicznej, urządzenia stałych składów i magazynów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 5) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 07 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w granicach strefy szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu w sąsiedztwie linii kolejowej nr 353 Poznań Wschód - Skandawa oraz linii kolejowej nr 394 Poznań Krzesiny - Kobylnica, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogi oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD;
- 2) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ:
 - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji chodników i dróg rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL:
 - a) przeznaczenie: drogi publiczne klasy lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji chodników i dróg rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD:
 - a) przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,

- c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji chodników i dróg rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 5) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW:
- a) przeznaczenie: drogi wewnętrzne,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji chodników i dróg rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej,
 - g) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;
- 6) dla terenów publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ, 6KPJ:
- a) przeznaczenie: publiczne ciągi pieszo-jezdne,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - e) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 7) dla terenów publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KPR, 2KPR:
- a) przeznaczenie: publiczne ciągi pieszo-rowerowe,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - e) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 8) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, co najmniej, z zastrzeżeniem pkt 9:
- a) 2 miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, wliczając w to miejsca postojowe w garażach,
 - b) 1 miejsca do parkowania na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - c) 2,5 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej handlowej i usługowej, z zastrzeżeniem lit. e,
 - d) 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej dla biur i urzędów,
 - e) 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych kultu religijnego;

- 9) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania, w granicach działek budowlanych na których usytuowane są budynki przez nie obsługiwane;
- 10) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w pkt 1, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia oraz rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarze objętym planem;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - c) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni,
 - d) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków,
 - e) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni: powierzchniowo, na pobocza i skarpy nasypu, do rowów przydrożnych oraz zbiorników retencyjnych, poprzez drenaż, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
 - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, służących biernej i czynnej ochronie jakości i ilości zasobów wód podziemnych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,

- b) dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszczenie zasilania z instalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych, nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenie oznaczonym symbolem UKR,
 - d) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - e) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych,
 - f) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako linii kablowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się:
- a) stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z instalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych, nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenie oznaczonym symbolem UKR,
 - c) zakaz stosowania drewna jako głównego źródła ciepła;
- 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 19.

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

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię działek wydzielonych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach MN, zgodnie z § 10 pkt 14,
 - b) na terenach MN/U, zgodnie z § 11 pkt 14,
 - c) na terenie MW/U, zgodnie z § 12 pkt 10,
 - d) na terenie U, zgodnie z § 13 pkt 12,
 - e) na terenie UKR, zgodnie z § 14 pkt 12;
- 3) minimalną szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach MN, MN/U, MW/U: 20 m,
 - b) na terenach U, UKR: 250 m,
- 4) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60° - 120°.

§ 20.

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

§ 21.

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

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 23.

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


INSPEKTOR
ds. Planowania Przestrzennego
inż. arch. *Olga Motata*


KIEROWNIK
Wydziału Architektury i Urbanistyki


Andrzej Cesar

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym


Anna Dłuszyńska
Radca Prawny

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 15 maja 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.B, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami),
- ustawa z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zmianami),
- ustawa z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zmianami),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 587).

Procedurę planistyczną rozpoczęto po podjęciu Uchwały Nr XXXV/339/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28.03.2017 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki, zmienionej Uchwałą Nr XX/258/2020 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 31.03.2020 r. oraz Uchwałą Nr XXXII/369/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26.01.2021 r.

Obszar objęty opracowaniem obejmuje swoim zasięgiem powierzchnię około 59,5 ha, którego przeważającą część stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełnionej terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej, usług kultu religijnego i zabudowy zagrodowej. Pozostałe tereny stanowią głównie układ komunikacyjny. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, analizowany obszar znajduje się na terenie oznaczonym symbolem: I.63.M - teren zabudowy mieszkaniowej.

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

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu, podjęto decyzję o podziale obszaru opracowania planu na części i sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.B, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz.

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

Po otrzymaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21.07.2022 r. do 19.08.2022 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 02.09.2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 7 pism zawierających 32 uwagi do projektu planu, z których część uwag została rozstrzygnięta pozytywnie przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz.

W związku z uwzględnieniem części uwag niezbędne było ponowienie opiniowania i uzgodnień projektu planu w niezbędnym zakresie oraz ponowne wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01.06.2023 r. do 03.07.2023 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 17.07.2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło ponownie 7 pism zawierających 32 uwagi do projektu planu, z których część uwag została rozstrzygnięta pozytywnie przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz.

W związku z powyższym, niezbędne było ponowienie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 14.12.2023 r. do 18.01.2024 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 01.02.2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 5 pism zawierających 27 uwag do projektu planu, z których część uwag została rozstrzygnięta pozytywnie przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz.

W związku z uwzględnieniem części uwag niezbędne było ponowne wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 07.03.2024 r. do 28.03.2024 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 12.04.2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 pisma zawierające dwie uwagi, z których pierwsza została rozstrzygnięta w całości pozytywnie przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz, natomiast druga uwaga została uwzględniona w części. Uwzględnienie ww. uwag, ze względu na ich specyfikę dotyczącą wyłącznie zainteresowanych stron, nie wymagało ponowienia procedury planistycznej.

Ponadto wprowadzono również korektę w zakresie ograniczenia powierzchni sprzedaży poniżej 300 m², wyłącznie w granicach terenów 2MN/U, 3MN/U, 7MN/U oraz 9MN/U, w celu doprowadzenia projektu planu do zgodności z rozstrzygnięciem uwag złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz trzeci. Dodatkowo wprowadzono również korekty w zakresie zakresu placów do zawracania w granicach dróg 2KDW, 3KDW, 4KDW, w celu doprowadzenia do zgodności ze stanem faktycznym.

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

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 6 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w § 10-16 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 7 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 8 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz poprzez zawiadomienie i uzgodnienie projektu przez Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19.07.2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696), poprzez wprowadzenie zakazów lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);

5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez uwzględnienie istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);

6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków i uwag do planu;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

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

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

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

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Swarzędz, stanowiącej załącznik do Uchwały Nr XXIV/246/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21.06.2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

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

INSPEKTOR
ds. Planowania Przestrzennego
Inż. arch. Olga Motala

KIEROWNIK
Wydziału Architektury i Urbanistyki
Jędrzej Cesar

