

**Projekt**

z dnia 15 października 2024 r.  
Zatwierdzony przez .....

BURMISTRZ  
Miasta i Gminy Swarzędz

*Marian Skudlarek*

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

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

*17. 10. 2024*  
*Skudlarek*

z dnia 29 października 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki część II.A, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r. zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.), zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.A" w skali 1:2000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne - plik elektroniczny XML/GML, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** - rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) **dachu płaskim** - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **dachu stromym** - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość obiektu budowlanego lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1 m:
  - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
  - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
  - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 60% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych i wiat na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy do 1 m:
  - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
  - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
  - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 6) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 7) **objektach kubaturowych** - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;
- 8) **terenie** - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) **usługach nieuciążliwych** - rozumie się przez to przedsięwzięcia lub inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność związaną z prowadzeniem czynności przeznaczonych do celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m, gastronomii, turystyki, w tym miejsc noclegowych, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury, rekreacji i sportu, zdrowia, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

## **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

### **§ 3.**

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

1) tereny:

- a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U,**
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN,**
- c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U,**
- d) zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej, oznaczone symbolami: **1P/U, 2P/U,**
- e) zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U,**
- f) zabudowy usługowej lub parkingu, oznaczone symbolami: **1U/KDP, 2U/KDP,**
- g) zabudowy usługowej - usług oświaty, oznaczone symbolami: **1Uo, 2Uo,**
- h) zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem: **US,**
- i) zieleni, oznaczone symbolami: **1Z, 2Z;**

2) tereny komunikacji:

- a) dróg publicznych - klasy głównej, oznaczone symbolem: **KDG,**
- b) dróg publicznych - klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ,**
- c) dróg publicznych - klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL,**
- d) dróg publicznych - klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD,**
- e) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami: **1KDxs, 2KDxs, 3KDxs, 4KDxs, 5KDxs, 6KDxs, 7KDxs, 8KDxs, 9KDxs, 10KDxs, 11KDxs, 12KDxs,**
- f) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW,**
- g) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolami: **1TK, 2TK, 3TK, 4TK.**

### **§ 4.**

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 31 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie lokalizacji zabudowy względem gruntów leśnych oraz obszarów i terenów kolejowych,
- b) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
- c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną,

d) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;

2) dopuszcza się:

- a) dla budynków istniejących niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
- b) dla budynków istniejących zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i remontu, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
- c) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy i remontu,
- d) podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- e) lokalizację budynków pomocniczych w granicach działki na terenach MN i MN/U,
- f) lokalizację dojazdów i dojść.

## § 5.

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego oraz z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo - wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 5) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, bez znaczącej ingerencji w konfigurację terenu, lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 7) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 32 ust. 2.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U:
- a) w przypadku lokalizowania wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) w przypadku lokalizowania budynku mieszkalno-usługowego, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami MW/U:
- a) w przypadku lokalizowania wyłącznie budynków mieszkalnych, jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - b) w przypadku lokalizowania budynku mieszkalno-usługowego, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem U:
- a) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
  - c) w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem Uo jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem US jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

## **§ 6.**

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

## **§ 7.**

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

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

## § 8.

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

## § 9.

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

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
- b) lokalizację budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, albo usługowych, albo wielorodzinnych mieszkaniowo-usługowych,
- c) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 1,75,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
- g) wysokość zabudowy: do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 14 m,
- h) geometria dachu: dach stromy dwuspadowy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- j) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 6,
- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) balkonów,
- b) placów zabaw i urządzeń sportu i rekreacji.

## § 10.

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

1) ustala się:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
- b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego lub usługowych,
- c) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 1,75,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,
- g) geometria dachu: dowolna,
- h) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zamieszkania zbiorowego lub usługowego: do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 14 m,
  - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5 m,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - j) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 6,
  - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków pomocniczych,
  - b) wiat,
  - c) balkonów,
  - d) placów zabaw i urządzeń sportu i rekreacji.

## § 11.

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

- 1) ustala się:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej,
  - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 1,05,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 45%,
  - g) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
    - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5 m,
  - h) geometria dachu:
    - dla terenów 7MN, 9MN: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
    - dla terenu 11MN: dach płaski,
    - dla pozostałych terenów: geometria dachu dowolna,
    - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
  - i) wykończenie zewnętrzne budynków:
    - kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
    - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN: 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
- dla terenów 4MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN: 750 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
- dla wszystkich terenów: 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

k) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 6,

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację zabudowy w formie bliźniaczej, jeśli na działce sąsiedniej znajduje się budynek usytuowany w granicy działki,
- b) lokalizację jednego budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
- c) lokalizację usług nieuciążliwych, w ramach 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 12.

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

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
- c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego, albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego na jednej działce budowlanej,
- d) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
- e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 1,2,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
- h) wysokość zabudowy:
  - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
  - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5 m,
- i) geometria dachu: dowolna,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - dla terenów 3MN/U, 4MN/U, 6MN/U: 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
  - dla terenu 7MN/U: 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,



- dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 5MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U: 750 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
- dla wszystkich terenów: 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojścia i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

k) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 6,

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację zabudowy w formie bliźniaczej, jeśli na działce sąsiedniej znajduje się budynek usytuowany w granicy działki,

b) lokalizację jednego budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej.

### § 13.

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

1) ustala się:

a) teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej, z zastrzeżeniem § 13 pkt 1 lit. b,

b) lokalizację zabudowy produkcyjnej i magazynowej wyłącznie w przypadku działalności związanej z produkcją i przetwórstwem spożywczym,

c) zakaz lokalizacji usług oświaty, usług zdrowia, domów opieki społecznej i terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 1,35,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%,

g) maksymalną wysokość zabudowy: do 15 m,

h) geometria dachu: dowolna,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1400 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

j) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 6 i 7,

k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) lokalizację urządzeń wodnych,

c) lokalizację placów manewrowych i montażowych,

d) stosowanie łączników pomiędzy budynkami.

## § 14.

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

- 1) ustala się:
  - a) teren zabudowy usługowej - stacja paliw,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,9,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,
  - e) wysokość zabudowy: do 6 m,
  - f) geometria dachu: dach płaski,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - h) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 6,
  - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.

## § 15.

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

- 1) ustala się:
  - a) tereny zabudowy usługowej,
  - b) lokalizację jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej,
  - c) lokalizację usług nieuciążliwych,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 1,2,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - g) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
  - h) geometria dachu: dowolna,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - j) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 6,
  - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m<sup>2</sup>.

## § 16.

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

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy usługowej lub parkingu,
  - b) lokalizację usług nieuciążliwych,
  - c) lokalizację parkingu naziemnego zewnętrznego lub kubaturowego naziemnego,
  - d) nakaz zachowania i uzupełnienia istniejącej zieleni w postaci ciągów rozdzielających sektory parkingu,
  - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 1,2,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,
  - h) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
  - i) geometria dachu: dowolna,
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - k) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 6,
  - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m<sup>2</sup>.

## § 17.

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

1) ustala się:

- a) teren zabudowy usługowej - usług oświaty,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 1,2,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
- e) wysokość zabudowy:
  - dla terenu 1Uo: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12 m,
  - dla terenu 2Uo: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
- f) geometria dachu:
  - dla terenu 1Uo: dach płaski,
  - dla terenu 2Uo: dach stromy dwuspadowy lub płaski,
  - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - h) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 6,
  - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków pomocniczych i wiat o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizację łączników między budynkami,
  - c) lokalizację placów zabaw oraz urządzeń sportu i rekreacji,
  - d) usługi handlu detalicznego i inne związane z przeznaczeniem głównym.

### § 18.

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

- 1) ustala się:
- a) teren zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 70%,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,2,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: do 8 m,
  - f) geometria dachu: dowolna,
  - g) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - h) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 6,
  - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m<sup>2</sup>.

### § 19.

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

- 1) ustala się:
- a) tereny zieleni,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 90%,
  - d) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,

- e) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 20.**

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

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

### **§ 21.**

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

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

### **§ 22.**

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

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

### **§ 23.**

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

- 1) ustala się:
  - a) teren dróg publicznych - klasy dojazdowej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 24.

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

- 1) ustala się:
  - a) teren ciągów pieszo-jezdnych,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla terenów 3KDxs, 4KDxs, 5KDxs, 6KDxs lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 25.

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

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

#### § 26.

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

- 1) ustala się:
  - a) teren komunikacji kolejowej,
  - b) lokalizację elementów infrastruktury kolejowej,
  - c) lokalizację budynków administracyjnych, technicznych i gospodarczych służących obsłudze kolei, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni terenu,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna 0,00 - maksymalna 0,4,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 30%,
  - g) maksymalna wysokość:

- budynków - do 10 m,
  - pozostałych obiektów budowlanych - do 49 m,
  - h) geometria dachu: dowolna,
  - i) sytuowanie elementów infrastruktury kolejowej i technicznej, związanej z terenami kolei, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 6 i przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) dojść i dojazdów,
  - b) ramp przeładunkowych.

### **§ 27.**

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

- 1) ustala się:
- a) teren komunikacji kolejowej - dworzec kolejowy,
  - b) lokalizację elementów infrastruktury kolejowej,
  - c) lokalizację budynków usługowych, administracyjnych, technicznych i gospodarczych związanych z obsługą podróżnych i kolei, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni terenu,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna 0,00 - maksymalna 1,2,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 30%,
  - g) maksymalna wysokość: do 10 m,
  - h) geometria dachu: dowolna,
  - i) sytuowanie elementów infrastruktury kolejowej i technicznej, związanej z terenami kolei, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) dostęp do terenu zgodnie z § 32 ust. 1 pkt 6 i przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) dojść i dojazdów,
  - b) ramp przeładunkowych.

### **§ 28.**

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

- 1) ustala się:
- a) teren komunikacji kolejowej,
  - b) szerokość terenu w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) lokalizację elementów infrastruktury kolejowej;
- 2) dopuszcza się:

- a) realizację skrzyżowania wielopoziomowego (tunel/wiadukt) z drogą publiczną 1KDZ i 2KDZ,
- b) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 29.**

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

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

### **§ 30.**

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

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

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

### **§ 31.**

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



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

## **§ 32.**

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

- 1) drogi publiczne:
  - a) KDG - klasy głównej,
  - b) KDZ - klasy zbiorczej,
  - c) KDL - klasy lokalnej,
  - d) KDD - klasy dojazdowej;
- 2) ciągi pieszo-jezdne: KDxs;
- 3) drogi wewnętrzne: KDW;
- 4) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie, z zastrzeżeniem § 32 ust. 1 pkt 7;
- 7) obsługę komunikacyjną dla terenu 2P/U, poprzez teren 3MW/U istniejącym zjazdem na dotychczasowych zasadach;

- 8) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
  - d) 1 miejsce postojowe na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynów i składów,
  - e) 1 miejsce postojowe na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej,
  - f) 10 miejsc postojowych na terenie US;
- 9) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 8 i 9 na wyznaczonych do tego celu miejscach w granicach terenu inwestycji, na parkingach naziemnych zewnętrznych, na parkingach kubaturowych naziemnych i podziemnych, w garażach wolnostojących lub wydzielonych halach garażowych, z zastrzeżeniem § 4 pkt 1 lit. c.

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

1) ustala się:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- d) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej,
- g) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi,
- i) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
- j) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m<sup>2</sup>;

2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych na każdym terenie w planie.

### § 33.

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

## Rozdział 3. Przepisy końcowe

### § 34.

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

### § 35.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

### § 36.

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

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

KIEROWNIK  
Wydziału Architektury i Urbanistyki  
*Jędrzej Cesar*

Sprawdzono pod względem  
formalno-prawnym  
Pierwszy Zastępca Burmistrza  
Miasta i Gminy Swarzędz  
*Anna Mieczysłowska*  
Rada Prawny  
*Grzegorz Tauerka*

