

Projekt

z dnia 6 czerwca 2025 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**

11.06.2025
[Signature]

z dnia 1 lipca 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego
wschodnią część obrębów Zalasewo i Garby**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2024 poz. 1465 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w nawiązaniu do art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. 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 wschodnią część obrębów Zalasewo i Garby, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, zatwierdzonego 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. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 - stanowiący część graficzną, opracowany w skali 1:2000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący wschodnią część obrębów Zalasewo i Garby”;
- 2) załącznik nr 2 - stanowiący 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;
- 3) załącznik nr 3 - stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2.

Ilekoć 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 od 0° do 12°;

- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,5 m:
- a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - c) innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 50% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych na terenach, gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy do 1,5 m:
- a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - c) innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 5) obiektach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć obiekty budowlane niebędące obiektami małej architektury, związane bezpośrednio z infrastrukturą techniczną, takie jak: sieci uzbrojenia terenu, wolno stojące maszty antenowe, budynki stacji transformatorowych, słupy energetyczne, budynki pompowni ścieków, budynki ujęć wody, przepusty, zbiorniki retencyjne oraz urządzenia służące regulacji i utrzymywaniu wód itp.;
- 6) terenie - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) tymczasowym obiekcie usługowo-gastronomicznym - rozumie się przez to stragany, punkty namiotowe, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne;
- 8) zieleni izolacyjnej - rozumie się przez to uformowane w kształcie pasa o docelowej wysokości minimalnej 2 m drzewa i krzewy, głównie zimozielone o szerokości nie mniejszej niż 10 m;
- 9) budynku mieszkalno-usługowym - rozumie się przez to budynek, w którym to maksymalnie 45% powierzchni użytkowej budynku stanowi funkcje usługową, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwej. W ramach budynku mieszkalno-usługowego dopuszcza się wydzielenie 1 lokalu mieszkalnego oraz maksymalnie 2 lokali usługowych.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 3.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U;

- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW-U, 2MW-U;
- 5) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U;
- 6) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem: 1US, 2US;
- 7) teren usług sportu i rekreacji lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczone na rysunku planu symbolem: US-UE-UK;
- 8) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem: U-P;
- 9) teren zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony na rysunku planu symbolem: RZ;
- 10) tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z, 12Z, 13Z, 14Z, 15Z, 16Z, 17Z;
- 11) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RN, 2RN;
- 12) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem: 1I, 2I, 3I, 4I;
- 13) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ;
- 14) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL;
- 15) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD;
- 16) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR.

§ 4.

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 26;
- 2) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, z uwzględnieniem ustaleń § 27 ust. 2 pkt 3;
- 5) dopuszcza się lokalizację dojazdów;
- 6) dopuszczenie:
 - a) realizacji kondygnacji podziemnych,
 - b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów lub wskaźników zabudowy, zachowanie ich lub przebudowę,
 - c) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
 - d) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy,

e) realizacji obiektów infrastruktury technicznej na terenach 1I, 2I, 4I, na których nie wyznacza się linii zabudowy.

§ 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:
 - a) sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,
 - b) terenu oznaczonego symbolem U-P, dla którego dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych na obszarach stanowiących powierzchnię biologicznie czynną;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie niwelacji terenu o wysokości nieprzekraczającej rzędnej terenu przylegających dróg publicznych, przy czym prowadzenie niwelacji nie może powodować zmian terenowych poza terenem inwestycji oraz nie może naruszać interesu osób trzecich i powodować zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla terenów sąsiadujących;
- 5) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej, zgodnie z § 27 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. dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) MN, MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) MW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) RZ jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) MNW-U, MW-U, U, US, US-UE-UK w przypadku lokalizacji:
 - a) usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - c) usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej.

§ 6.

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

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nadanie spójnego charakteru elementom zagospodarowania w obrębie terenu usług edukacji lub usług kultury i rozrywki.

§ 8.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się:

- 1) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) lokalizację zabudowy w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 3) lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 4) udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej nie większy niż: 25%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie większy niż: 30%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż: 50%;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej: od 0,05 do 0,5,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej: od 0,05 do 0,6;
- 7) maksymalną intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej: 0,75,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej: 0,9;
- 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10 m,
 - b) budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m;
- 9) geometrię dachu:
 - a) budynku mieszkalnego: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) budynku pomocniczego: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - c) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - a) 1200 m² dla zabudowy wolno stojącej,
 - b) 600 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;

- 11) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 27 ust. 1;
- 12) dostęp dla terenu:
 - a) 1MN do drogi publicznej 9KDD poprzez teren 22KR, 23KR,
 - b) 2MN do drogi publicznej 9KDD poprzez teren 23KR, 24KR,
 - c) 3MN do drogi publicznej 9KDD poprzez teren 23KR, 24KR, 25KR,
 - d) 4MN do drogi publicznej 9KDD poprzez teren 22KR, 24KR.

§ 9.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW ustala się:

- 1) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego;
- 2) lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż: 25%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż: 50%;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,5;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy: 0,75;
- 7) maksymalna wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10 m,
 - b) budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m;
- 8) geometrię dachu:
 - a) budynku mieszkalnego: stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) budynku pomocniczego: dach płaski, stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - c) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych;
- 9) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 10) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 27 ust. 1;
- 11) dostęp dla terenu:
 - a) 1MNW do drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu poprzez teren 1KR,
 - b) 2MNW do drogi publicznej 1KDD lub do drogi publicznej poprzez teren 1KR,
 - c) 3MNW do drogi publicznej 1KDD lub 2KDD lub z drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu,
 - d) 4MNW do drogi publicznej 1KDD lub do drogi publicznej poprzez teren 2KR, 3KR,

- e) 5MNW do drogi publicznej 6KDD poprzez teren 5 KR, 6KR, 7KR,
- f) 6MNW do drogi publicznej 5KDD poprzez teren 5KR, 6KR,
- g) 7MNW do drogi publicznej 6KDD poprzez teren 5KR,
- h) 8MNW do drogi publicznej 6KDD poprzez teren 8KR, 9KR,
- i) 9MNW do drogi publicznej 6KDD poprzez teren 8KR, 9KR, 10KR,
- j) 10MNW do drogi publicznej 6KDD poprzez teren 8KR, 9KR,
- k) 11MNW do drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu poprzez teren 11KR, 12KR,
- l) 12MNW do drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu poprzez teren 12KR lub do drogi publicznej 5KDD poprzez teren 13KR, 14KR,
- m) 13MNW do drogi publicznej 5KDD poprzez teren 13KR, 14KR, 15KR,
- n) 14MNW oraz 15MNW do drogi publicznej 6KDD poprzez teren poprzez teren 16KR, 17KR,
- o) 16MNW do drogi publicznej 6KDD poprzez teren 17KR, 18KR,
- p) 17MNW do drogi publicznej 9KDD poprzez teren 20KR,
- q) 18MNW do drogi publicznej 9KDD.

§ 10.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U ustala się:

- 1) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego;
- 2) lokalizację zabudowy wolno stojącej;
- 3) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację usług nieuciążliwych;
- 4) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku pomocniczego, szatni lub wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 5) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż: 25%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż: 40%;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,5;
- 8) maksymalną intensywność zabudowy: 0,75;
- 9) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10 m,
 - b) budynku pomocniczego, szatni i wiat: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m,
 - c) przekryć namiotowych, pneumatycznych oraz zadaszeń membranowych na terenie 4MNW-U nie wyżej niż 14 m;
- 10) geometrię dachu: dowolną;
- 11) na terenie 4MNW-U dopuszcza się lokalizacje:

- a) tymczasowych obiektów usługowo-gastronomicznych,
 - b) urządzeń turystycznych,
 - c) urządzenia sportowe,
 - d) kortów tenisowych i budowli z nim związanych,
 - e) szatni,
 - f) wiat,
 - g) miejsc postojowych dla rowerów, w tym także w formie wiat;
- 12) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych na terenach 1MNW-U, 2MNW-U: powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 13) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 27 ust. 1;
- 14) dostęp dla terenu:
- a) 1MNW-U do drogi publicznej 6KDD poprzez teren 9KR, 10KR,
 - b) 2MNW-U do drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu poprzez teren 11KR,
 - c) 3MNW-U do drogi publicznej 6KDD poprzez teren 17KR,
 - d) 4MNW-U do drogi publicznej 4KDL.

§ 11.

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

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) udział powierzchni zabudowy:
 - a) na terenie 1MW-U nie większy niż: 25%,
 - b) na terenie 2MW-U nie większy niż: 35%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenie 1MW-U nie mniejszy niż: 40%,
 - b) na terenie 2MW-U nie mniejszy niż: 30%;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) na terenie 1MW-U: od 0 do 0,75,
 - b) na terenie 2MW-U: od 0,05 do 1,4;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy:
 - a) na terenie 1MW-U: 1,
 - b) na terenie 2MW-U: 1,75;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) na terenie 1MW-U do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 13,5 m,
 - b) na terenie 2MW-U do czterech kondygnacji tj. 14 m;
- 7) geometrię dachu:

- a) na terenie 1MW-U dach skośny, mansardowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 65°;
- b) na terenie 2MW-U dowolną;
- 8) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 3500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 9) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 27 ust. 1;
- 10) dostęp dla terenu:
 - a) 1MW-U do drogi publicznej 1KDZ poprzez teren 3KR,
 - b) 2MW-U do drogi publicznej 3KDD;
- 11) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług nieuciążliwych w pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego,
 - b) miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,
 - c) miejsc gromadzenia odpadów, w tym w formie wiat.

§ 12.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej;
- 2) udział powierzchni zabudowy nie większy: 40%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż: 30%;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 0,8;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2;
- 6) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m;
- 7) geometrię dachu: dowolną;
- 8) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 9) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 27 ust. 1;
- 10) dostęp dla terenu:
 - a) 1U do drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu,
 - b) 2U do drogi publicznej 6KDD,
 - c) 3U do drogi publicznej 8KDD poprzez teren 19KR,
 - d) 4U i 5U do drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu poprzez teren 21KR.

§ 13.

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

- 1) lokalizację zabudowy usług sportu i rekreacji;
- 2) lokalizację usług nieuciążliwych np. usługi z zakresu gastronomii, hal namiotowych związanych z funkcją wiodącą, tj. usługami sportu i rekreacji, przy czym powierzchnia tych usług nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż: 20%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż: 50%;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 0,2;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy: 0,4;
- 7) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 15 m, przy czym dla budynków pomocniczych, szatni, wiat, nie więcej niż 6 m;
- 8) geometrię dachu: dowolną;
- 9) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 10) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 27 ust. 1;
- 11) dostęp dla terenu:
 - a) 1US do drogi publicznej 1KDL lub do drogi publicznej 1KDZ poprzez teren 3KR,
 - b) 2US do drogi publicznej 5KKD lub do drogi publicznej 5KDD poprzez teren 5KR;
- 12) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat,
 - b) tymczasowych obiektów usługowo-gastronomicznych,
 - c) urządzeń turystycznych.

§ 14.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: US-UE-UK ustala się:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego, zabudowy usług sportu i rekreacji lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki w tym:
 - a) budynków oświaty i ich zaplecza,
 - b) budynki i budowle kultury w tym: biblioteki, sale widowiskowo-koncertowe, sceny plenerowe,
 - c) budynków i hal sportowych, w tym: sal gimnastycznych, budynku szatni z węzłem sanitarnym, magazynu i zaplecza administracyjnego;
- 2) udział powierzchni zabudowy nie większy niż: 50%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 1,5;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy: 2;
- 6) wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych tj. nie wyżej niż 15 m, przy czym wysokość dla budynków pomocniczych, szatni, wiat: nie wyżej niż 6 m;

- 7) geometrię dachu: dowolną;
- 8) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 9) lokalizację miejsc postojowych zgodnie z § 27 ust. 1;
- 10) dostęp dla terenu: US-UE-UK do drogi publicznej 6KDD;
- 11) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat,
 - b) plenerowych budowli sportowych w tym: boisk, kortów tenisowych, lodowisk, ścianek wspinaczkowych, placów zabaw, siłowni zewnętrznych i innych,
 - c) tymczasowych obiektów usługowo-gastronomicznych,
 - d) urządzeń turystycznych.

§ 15.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: U-P ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej lub produkcji;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizacji zieleni w strefie zieleni izolacyjnej, o szerokości nie mniejszej niż 10 m;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż: 50%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż: 20%;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 1;
- 7) maksymalną intensywność zabudowy: 1,5;
- 8) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m;
- 9) geometrię dachu: dowolną;
- 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 11) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 27 ust. 1;
- 12) dostęp dla terenu: U-P do drogi publicznej 9KDD lub z terenu drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu;
- 13) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych,
 - b) wiat,
 - c) placów załadunkowych,
 - d) obiektów o powierzchni sprzedaży nie większej niż 500 m²,
 - e) budynków administracyjnych, socjalnych i biurowych.

§ 16.

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

- 1) lokalizację budynków w zabudowie zagrodowej związanych z gospodarstwem rolnym, hodowlanym lub ogrodnictwem, w tym jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) udział powierzchni zabudowy nie większy niż: 20%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż: 50%;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 0,4;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy: 0,6;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10 m,
 - b) budynku pomocniczego i inwentarskiego: nie wyżej niż 12 m,
 - c) budowli rolniczych: nie wyżej niż 15 m;
- 7) geometrię dachu:
 - a) dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, usytuowanie kalenicą równoległe do frontu działki,
 - b) dla pozostałych: dach płaski lub stromy jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
 - c) ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 8) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 27 ust. 1;
- 10) dostęp dla terenu: RZ z terenu drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu;
- 11) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli rolniczych,
 - b) budynku pomocniczego w odległości 1,5 m lub w granicy działki.

§ 17.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z, 12Z, 13Z, 14Z, 15Z, 16Z, 17Z ustala się:

- 1) lokalizację zieleni;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów, z wyłączeniem terenów 3Z i 4Z;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż: 60%;

- 5) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dostęp dla terenów 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z, 12Z, 13Z, 14Z, 15Z, 16Z, 17Z z przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;
- 7) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) placów gier i zabaw,
 - b) ogrodzeń,
 - c) zbiorników retencyjnych,
 - d) miejsc postojowych na rowery, w tym w formie wiat,
 - e) dróg dla pieszych i dróg dla rowerów,
 - f) urządzeń melioracji wodnych.

§ 18.

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

- 1) teren rolniczy;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż: 90%;
- 5) dostęp dla terenów 1RN, 2RN z przyległych dróg publicznych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) niekubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą, takich jak: płyty obornikowe, urządzenia melioracyjne.

§ 19.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: 1I, 2I, 3I, 4I ustala się:

- 1) teren infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż: 60%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż: 20%;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 0,6;
- 6) wysokość zabudowy: do 4 m;
- 7) geometrię dachu: dowolną;
- 8) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, z wyjątkiem określonych w planie obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;

- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej równą powierzchni w liniach rozgraniczających;
- 10) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 27 ust. 1;
- 11) dostęp dla terenu:
 - a) 1l do drogi publicznej 6KDD poprzez teren 5KR,
 - b) 2l do drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu poprzez teren 12KR,
 - c) 3l do drogi publicznej 8KDD,
 - d) 4l do drogi publicznej 9KDD poprzez teren 23KR.

§ 20.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ ustala się:

- 1) tereny komunikacji drogowej publicznej - teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL ustala się:

- 1) tereny komunikacji drogowej publicznej - teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie:
 - a) na terenie 3KD-L lokalizacji pętli autobusowej,
 - b) sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD ustala się:

- 1) tereny komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD, lokalizację placów do nawracania na zakończeniu dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie:
 - a) sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, dróg dla rowerów i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla terenu 1KDD skanalizowania istniejącego rowu melioracyjnego.

§ 23.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, ustala się:

- 1) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów: 4KR, 7KR, 9KR, 11KR, 12KR, 13KR, 15KR, 17KR, 18KR, 20KR, 22KR lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi;
- 4) dopuszczenie:
 - a) dla terenu 5KR skanalizowania istniejącego rowu melioracyjnego,
 - b) sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, dróg dla rowerów i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24.

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 dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu oraz przepisami odrębnymi.

§ 25.

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) 1000 m² dla zabudowy wolno stojącej,
 - b) 600 m² dla zabudowy bliźniaczej;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 130°.

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

§ 26.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z § 6;
- 3) nakaz uwzględnienia ograniczeń w granicach pasa ochrony funkcyjnej istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, o szerokości 14 m, po 7 m od osi linii w obu kierunkach, na terenie którego obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w pkt 4, do czasu skablowania linii;
- 4) w granicach pasa ochrony funkcyjnej istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV:
 - a) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej o rozbudowanym systemie korzeniowym,
 - b) nakaz zapewnienia dostępu do linii elektroenergetycznych w celu dokonania prac eksploatacyjnych;
- 5) nakaz uwzględnienia ograniczeń w granicach pasa ochrony funkcyjnej istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, o szerokości 22 m, po 11 m od osi linii w obu kierunkach, na terenie którego obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w pkt 6, do czasu skablowania linii;
- 6) w granicach pasa ochrony funkcyjnej istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV:
 - a) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej o rozbudowanym systemie korzeniowym,
 - b) nakaz zapewnienia dostępu do linii elektroenergetycznych w celu dokonania prac eksploatacyjnych;
- 7) strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 MOP pow. 2,5 MPa relacji Śrem - Poznań (rok budowy 1972) po 38 m od osi gazociągu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 MOP pow. 2,5 MPa odgałęzienie Swarzędz Zalasewo (rok budowy 1992) po 15 m od osi gazociągu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) w granicach strefy kontrolowanej istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia DN500 i DN150:
 - 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, urządzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 10) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi w granicach pasa ochrony funkcyjnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27.

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

- 1) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) KDZ - drogi klasy zbiorczej,
 - b) KDL - drogi klasy lokalnej,
 - c) KDD - drogi klasy dojazdowej;

- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: KR;
- 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg dla rowerów i dróg dla pieszych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dostęp do drogi publicznej, w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach o dwóch różnych klasach, dostęp do terenu należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie, a dostęp do terenu z drogi powiatowej nr 2489P wyłącznie poprzez istniejące włączenia;
- 6) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej,
 - d) 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usług edukacji,
 - e) 1 miejsce postojowe na każde 200 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji produkcyjnej lub usługowej lub 3 miejsca postojowe na każdym 3 zatrudnionych pracowników;
- 7) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6 i 7 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych lub garażach, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

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

- 1) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) budowę nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych oraz możliwość przebudowy i modernizacji linii istniejących wraz ze zmianą lokalizacji poszczególnych słupów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zagospodarowanie ich na własnym terenie lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) 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;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi;
- 12) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej lub przepompowni ścieków, minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m²;
- 13) dopuszczenie:
 - a) poboru wody z indywidualnych ujęć wody dla celów rolniczych,
 - b) realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wolno stojących lub słupowych,
 - c) realizacji zbiorników retencyjnych,
 - d) realizacji obiektów infrastruktury technicznej jako obiektów wolno stojących.

§ 28.

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

§ 29.

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

§ 30.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 31.

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

Sprawdzone pod względem
formalno-prawnym

Anna Mieczysława
Radca Prawny

KIEROWNIK
Wydziału Architektury i Urbanistyki

Jędrzej Cesar

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 1 lipca 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obejmującego wschodnią część obrębów Zalasewo i Garby, inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz
zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2024 poz. 1465 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w części nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania w większości pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny usług może wymagać rozbudowy nowej gminnej sieciowej infrastruktury technicznej, przy czym ze względu na strukturę własnościową tego terenu i projektowane funkcje, leżą także w gestii przyszłych inwestorów i będą opierały się na wzajemnej współpracy pomiędzy nim a gminą.

§ 2.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury techniczno-komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan zakłada rozbudowę i modernizację istniejących dróg gminnych, co może stanowić obciążenie budżetu gminy - w zależności od porozumień zawartych z zarządcą drogi i potencjalnym Inwestorem.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanymi z nią ewentualnymi wykupami terenów pod rozbudowę prowadzić będą właściwe jednostki samorządowe.

2. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

4. Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

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

KIEROWNIK
Wydziału Architektury i Urbanistyki
Jędrzej Cesar

Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasa i Gminy Swarzędz
Grzegorz Taterka

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 1 lipca 2025 r.
Zalacznik3.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 (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r.
poz. 1130 ze zmianami) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego wschodnią część obrębów Zalasewo i Garby na podstawie uchwały Nr III/21/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 15.05.2024 r.

Niniejsze opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 125 ha. Znaczną część terenu planu stanowią tereny rolnicze, zaś tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdują się głównie przy ulicy ul. Średzkiej i ul. Tuleckiej oraz tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy usługowej i produkcyjnej przylegających do ulicy Tuleckiej. W granicach opracowania znajduje się również zabudowa wielorodzinna. Granice obszaru objętego planem przedstawiono w części graficznej planu stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz ogłoszenie w „Tygodniku Swarzędzkim”, w których poinformował o zbieraniu wniosków w terminie od 24.06.2024 r. do 26.07.2024 r.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt planu, stwierdzając jednocześnie, że jest on zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

Dla obszaru objętego planem nie zaistniała potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez wprowadzenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów oraz zaproponowanie podziału funkcjonalnego terenów zabudowy,

- walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

- w zakresie wymagań ochrony złóż kopalin nie podjęto ustaleń ze względu na brak tych złóż na obszarze opracowania;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwym miejscowo Konserwatorem Zabytków oraz ustalenie zasad ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

- w zakresie wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych nie podjęto ustaleń ze względu na brak przestrzeni publicznych na obszarze opracowania;

•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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) poprzez wprowadzenie zapisu dopuszczającego zastosowanie zieleni izolacyjnej oraz poprzez wprowadzenie zapisów odnoszących się do sposobu postępowania ze ściekami w tym przemysłowymi, sposobu postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, dopuszczeniu lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych oraz sposobu zaopatrzenia w ciepło, jak również poprzez wprowadzenie zapisów określających minimalny udział stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

•walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie koncepcji zagospodarowania uwzględniającej możliwości inwestycyjne terenu, w tym istniejące uwarunkowania przestrzenne, komunikacyjne, infrastrukturalne,

•prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych,

•potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,

•potrzeby interesu publicznego 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,

•potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz poprzez uwzględnienie przebiegów istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,

•zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej 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,

•zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,

•potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zapisu o zaspotrzeniu w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej oraz przez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie gospodarki ściekowej.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów i stworzenie układu funkcjonalnego, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, przyrodniczych, społecznych i prawnych, a także poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu. Ustalono zasady przeprowadzenia scalenia i podziału. Sporządzone zostały również: prognoza oddziaływania na środowisko,

analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów. Biorąc pod uwagę powyższe opracowania, projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W celu ochrony środowiska przyrodniczego, w zapisach miejscowego planu zawarto ustalenia minimalizujące oddziaływanie na środowisko, co zostało opisane w prognozie oddziaływania na środowisko. Określone zostały także zasady w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu 23.03.2021 r.), analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolami: III.44.M, III.47.M, III.59.M, III.61.M - teren zabudowy mieszkaniowej, III.46.AG - teren aktywizacji gospodarczej, III.56.US, III.60.US - tereny sportu i rekreacji, III.55.U - tereny zabudowy usługowej, III.45.RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, R - tereny rolnicze, ZI - tereny zieleni izolacyjnej. Rozbieżności, jakie występują pomiędzy przeznaczeniem w planie miejscowym, a przeznaczeniem w studium, wynikają z wydanych wcześniej decyzji o warunkach zabudowy, a także z istniejącego stanu zagospodarowania (tereny 18MNW, 2MW-U). Zgodnie ze Studium, tuż przy zachodniej granicy opracowania planu miejscowego, poza obszarem opracowania, znajduje się teren cmentarza, którego gmina nie przewiduje realizować. Ponadto w sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem nie znajduje się istniejący cmentarz. W związku z powyższym, w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego wschodnią część obrębów Zalasewo i Garby, nie wyznacza się stref oddziaływania od cmentarza. Ponadto, ich zasięg obejmowałby jedynie tereny rolnicze.

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz.

Projektowana zabudowa jest zgodna z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Tereny objęte planem posiadają dostęp do dróg publicznych, który przewidziany jest do realizacji bezpośrednio do terenów komunikacji drogowej publicznej lub poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej włączonej do dróg publicznych, zapewniając tym samym możliwość komunikacji terenu w zakresie ruchu pieszego i rowerowego. W granicach planu znajduje się część sieci infrastruktury technicznej oraz istnieje możliwość realizacji pozostałych sieci niezbędnych dla funkcjonowania przyszłej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projekt planu nie jest sprzeczny z wynikami uchwały nr LXXXV/883/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26.03.2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, przeprowadzono konsultacje społeczne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 27.03.2025 r. do 25.04.2025 r. W dniu 07.04.2025 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz odbył się dyżur projektanta w godzinach 15:45-16:45. W dniu 14.04.2025 r. o godz. 16:00 odbyło się spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego wschodnią część obrębów Zalasewo i Garby zbierane były od dnia 27.03.2025 r. do dnia 25.04.2025 r.

W wyniku przeprowadzonych konsultacji społecznych z art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) przygotowano raport z przebiegu konsultacji społecznych. W oparciu o wyniki raportu wprowadzono korekty do projektu planu.

Niniejszy plan został sporządzony w celu ustalenia przeznaczania terenów, sposobu ich zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz dostosowaniem struktury zabudowy i intensywności zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych tego terenu oraz otoczenia.

Załącznik nr 3 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W związku z przeprowadzeniem, opisanej powyżej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uzasadnione.

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

KIEROWNIK
Wydziału Architektury i Urbanistyki
Jędrzej Cesar

