

Projekt

z dnia 16 października 2025 r.
Zatwierdzony przez

BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Swarzędzu

62-020 Swarzędz, ul. św. Marcina 1
tel. 61 65-12-105

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr XXXV/339/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki, zmienionej Uchwałą Nr XX/258/2020 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 31 marca 2020 r. oraz Uchwałą Nr XXXII/369/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26 stycznia 2021 r., Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część obrębów Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.B, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, uchwalonego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., zmienioną Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

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

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

§ 2.

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3.

Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) budynku pomocniczym - należy przez to rozumieć garaże oraz budynki gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) działalności nieuciążliwej - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której negatywne oddziaływanie nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków oraz wiat,

z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz na odległość nie większą niż 1,5 m - okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się wysunięcie elewacji budynku do 0,3 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji w istniejących budynkach;

- 5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą punkt styku dowolnego fragmentu ściany frontowej budynku przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz na odległość nie większą niż 1,5 m - okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych. Dla budynków przeznaczenia podstawowego lokalizowanych w drugiej linii zabudowy, wiat oraz budynków uzupełniających zabudowę przeznaczenia podstawowego należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy. Dopuszcza się wysunięcie elewacji budynku do 0,3 m poza obowiązującą linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji w istniejących budynkach;
- 6) obiektach rekreacji - należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi place zabaw, siłownie zewnętrzne, fontanny;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą kondygnacji wyznacza się zgodnie z Polską Normą;
- 8) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynków;
- 9) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce lub terenie;
- 10) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 11) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym lub literowym na rysunku planu;
- 12) usługach - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m² na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U, P/U oraz 500 m² na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U, U/US, gastronomii, kultury, oświaty, usług publicznych, ochrony zdrowia, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, administracji, bankowości, zamieszkania zbiorowego, turystyki, hotelarstwa, z wyłączeniem myjni samochodowych, stacji paliw oraz stacji demontażu pojazdów;
- 13) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługową działalność realizowaną w zakresie kultury, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu;
- 14) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej gatunków rodzimych o docelowej wysokości minimalnej 2,0 m, złożone z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować negatywne oddziaływanie wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu;
- 15) zieleni ozdobnej - należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów gatunków rodzimych wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;

- 16) zieleni wysokiej - należy przez to rozumieć drzewa o docelowej wysokości przekraczającej 4,0 m.

§ 4.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) granica strefy ograniczonej wysokości obiektów budowlanych wokół lotniska Poznań-Kobylnica;
- 6) pasy zieleni izolacyjnej;
- 7) pasy ochrony funkcyjnej istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 8) pas ochrony funkcyjnej istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 9) strefy kontrolowane istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia DN500 2,5 MPa relacji Śrem - Poznań oraz DN150 MOP 5,5 MPa - odboczka do Gniezna;
- 10) strefa kontrolowana istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 dla obiektów użyteczności publicznej;
- 11) strefy ochronne istniejących magistrali wodociągowych;
- 12) granica obszaru rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 13) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
- 14) obiekty budowlane znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków;
- 15) przeznaczenie terenów.

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

§ 5.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U;
- 4) teren zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem U/US;
- 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami P/U;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 7) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZI;

- 8) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 9) tereny infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczone na rysunku planu symbolami W;
- 10) teren infrastruktury technicznej - gazownictwo, oznaczony na rysunku planu symbolem G;
- 11) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 12) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami KP;
- 13) teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KK;
- 14) tereny komunikacji drogowej:
 - a) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG,
 - b) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ,
 - c) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL,
 - d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD,
 - e) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW,
 - f) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami KPJ,
 - g) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami KPR.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów, ciągów pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów, zieleni ozdobnej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych zlokalizowanych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej wyłącznie w przypadku, gdy na działce sąsiedniej zlokalizowany jest już budynek mieszkalny bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 5) dopuszczenie odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem dotychczasowych parametrów;
- 6) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
- 7) dla budynków lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy:
 - a) dopuszczenie remontu i przebudowy, w tym termomodernizacji oraz rozbudowy lub dobudowy o obiekty i urządzenia dla osób niepełnosprawnych,

- b) dopuszczenie nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od pasa drogowego i z zachowaniem pozostałych ustaleń w planie;
- 8) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° - ceglastoczerwony, brązowy, szary, grafitowy lub czarny;
- 9) kolor elewacji - biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 10) zakaz realizacji budynków pomocniczych o elewacjach blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale:
 - a) których powierzchnia jest wynikiem podziałów określonych w pkt 13;
 - b) istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 13) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu, regulację granic w celu poszerzenia nieruchomości sąsiedniej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni oraz minimalnej szerokości frontu działki;
- 14) dopuszczenie podziału nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 15) zakaz stosowania ogrodzeń w których udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 30% oraz przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 16) maksymalną wysokość ogrodzeń od strony terenów dróg publicznych oraz dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu: 1,5 m.

§ 7.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury kolejowej;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny MN/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) tereny MN/U, U kwalifikowane są:
 - w przypadku lokalizacji przedszkoli i placówek edukacyjnych jako tereny zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w przypadku lokalizacji szpitala jako tereny szpitali poza miastem, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- w przypadku lokalizacji domu opieki społecznej jako tereny domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) teren ZP kwalifikowany jest jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie uciążliwości hałasowej oraz uciążliwości w zakresie oddziaływań dynamicznych poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych, zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem oraz w zakresie drgań, w szczególności w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 4MN, 5MN, 6MN, 20MN, 21MN, 22MN, 26MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, w tym między innymi poprzez:
 - a) dopuszczenie zastosowania przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej oraz stosowanie elementów amortyzujących drgania w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji ekranów akustycznych wyłącznie w granicach terenów komunikacji kolejowej lub drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 5) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w pasach o szerokości co najmniej 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z wyjątkiem lokalizacji zjazdów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 6) zakaz lokalizacji biogazowni, zakładów spopielenia zwłok oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 7) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, magazynowaniu oraz na zbieraniu odpadów.

§ 8.

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

- 1) stanowiska archeologiczne nr AZP 52-29/66 oraz nr AZP 52-29/76, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) obiekty budowlane znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) drużbówka, obecnie dom mieszkalny, ul. Mechowska 38,
 - b) figura Najświętszego Serca Pana Jezusa, ul. Swarzędzka/Zielińska.

2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach których ustala się:
 - a) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - b) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych;
- 2) dla obiektów budowlanych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, ustala się:

- a) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi historycznymi elewacjami wykonanymi z cegły licowej, kamienia, drewna oraz innych form historycznego detalu architektonicznego,
- b) dopuszczenie prowadzenia prac konserwatorskich i robót budowlanych, z zachowaniem ustaleń planu oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- c) dopuszczenie rozbiórki z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9.

1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się, iż obszar przestrzeni publicznej obejmuje tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP.

2. W obszarze przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów, o których mowa w §17;
- 2) dopuszczenie realizacji miejsc spotkań sprzyjających przebywaniu osób, poprzez zagospodarowanie terenu z wykorzystaniem jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego oraz zastosowanie różnorodnych form nawierzchni, kompozycji roślinnych i oświetlenia podkreślającego cechy miejsca;
- 3) dostosowanie chodników i urządzeń zagospodarowania służących do ruchu pieszego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 10.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są:

- 1) udokumentowany otwór wiertniczy geologiczno-inżynierski, czwartorzędowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”;
- 3) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”;
- 4) krajobraz priorytetowy nr 2298 Rejon Wierzenicy.

§ 11.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 18MN, 19MN, 20MN, 22MN, 29MN, 30MN, 32MN, 33MN, 34MN, 38MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię użytkową budynku pomocniczego: 50 m²;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,0;

- 6) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej:
- a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 18MN, 19MN, 20MN, 22MN, 29MN, 30MN, 32MN, 33MN, 34MN, 38MN: 0,75,
 - b) na terenach 6MN, 10MN: 1,00;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 9) geometrię dachów:
- a) budynków na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 18MN, 19MN, 22MN, 32MN, 33MN, 34MN, 38MN: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budynków na terenach 20MN, 29MN, 30MN: płaskie, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynków pomocniczych: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 10) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 11) maksymalną wysokość zabudowy:
- a) budynków: 9,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 4,0 m;
- 12) maksymalną liczbę kondygnacji:
- a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 14) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 1MN z dróg 1KDL, 10KDD, 2KDW,
 - b) terenu 2MN z dróg 1KDL, 2KDW, 3KDW,
 - c) terenu 3MN z dróg 1KDL, 1KDD, 3KDW,
 - d) terenu 4MN z dróg 10KDD, 4KDW,
 - e) terenu 5MN z dróg 1KDW, 4KDW,
 - f) terenu 6MN z drogi 5KDW,
 - g) terenu 7MN z dróg 1KDL, 2KDL, 1KDD, 6KDW, 7KDW,
 - h) terenu 8MN z drogi 8KDW,
 - i) terenu 9MN z drogi 8KDW,
 - j) terenu 10MN z drogi 9KDW,
 - k) terenu 11MN z dróg 1KDL, 10KDW,
 - l) terenu 12MN z dróg 10KDW, 16KDW,
 - m) terenu 13MN z drogi 15KDW,

- n) terenu 14MN z dróg 1KDL, 4KDL, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW,
- o) terenu 18MN z dróg 19KDW, 20KDW,
- p) terenu 19MN z dróg 19KDW, 20KDW,
- q) terenu 20MN z drogi 3KDD,
- r) terenu 22MN z dróg 3KDD, 19KDW, 34KDW,
- s) terenu 29MN z dróg 21KDW, 23KDW,
- t) terenu 30MN z dróg 3KDL, 21KDW, 23KDW,
- u) terenu 32MN z dróg 20KDW, 23KDW,
- v) terenu 33MN z dróg 3KDL, 24KDW, 25KDW,
- w) terenu 34MN z dróg 24KDW, 25KDW,
- x) terenu 38MN z dróg 3KDL, 20KDW, 23KDW.

§ 12.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 15MN, 16MN, 17MN, 21MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 31MN, 35MN, 36MN, 37MN, 39MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące,
- b) budynki mieszkalne w zabudowie bliźniaczej, wyłącznie na terenach 15MN, 16MN, 17MN, 25MN, 26MN, 39MN;

2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;

3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

4) maksymalną powierzchnię użytkową budynku pomocniczego: 50 m²;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,0;

6) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,75;

7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;

9) geometrię dachów:

- a) budynków na terenach 15MN, 16MN, 17MN, 31MN, 35MN, 36MN, 37MN, 39MN: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. c,

- b) budynków na terenach 21MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN: płaskie lub dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. c,

- c) budynków pomocniczych: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;

10) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) budynków: 9,5 m, z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) budynków na terenie 23MN: 8,5 m,
 - c) budynków pomocniczych: 4,0 m;
- 11) maksymalną liczbę kondygnacji:
- a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) przeznaczonych pod budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący: 800 m²,
 - b) przeznaczonych pod budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej dla jednego segmentu: 400 m²;
- 13) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 15MN z drogi 16KDW,
 - b) terenu 16MN z dróg 15KDW, 16KDW,
 - c) terenu 17MN z drogi 15KDW,
 - d) terenu 21MN z dróg 2KDD, 4KDD,
 - e) terenu 23MN z dróg 4KDD, 5KDD,
 - f) terenu 24MN z dróg 3KDL, 4KDD, 5KDD bezpośrednio lub poprzez sąsiednie działki, 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ,
 - g) terenu 25MN z drogi 5KDD bezpośrednio lub poprzez sąsiednie działki, 28KDW,
 - h) terenu 26MN z drogi 3KDD bezpośrednio lub poprzez teren 2KP, 4KDD,
 - i) terenu 27MN z dróg 3KDD, 4KDD, 21KDW,
 - j) terenu 28MN z dróg 4KDD, 21KDW,
 - k) terenu 31MN z dróg 4KDL, 18KDW,
 - l) terenu 35MN z drogi 15KDW,
 - m) terenu 36MN z drogi 15KDW,
 - n) terenu 37MN z drogi 16KDW,
 - o) terenu 39MN z drogi 16KDW.

§ 13.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące,
 - b) budynki mieszkalno-usługowe z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 60% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych, z zastrzeżeniem pkt 5,

- c) budynki usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych;
- 2) zakaz lokalizacji nowych budynków na terenie 1MN/U;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego na działce budowlanej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego oraz maksymalnie dwóch lokali użytkowych w budynkach mieszkalno-usługowych;
- 6) maksymalną powierzchnię użytkową budynku pomocniczego: 50 m²;
- 7) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,0;
- 8) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,75;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 11) geometrię dachów:
- a) budynków: płaskie lub dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) budynków pomocniczych: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 12) maksymalną wysokość zabudowy:
- a) budynków: 9,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) budynków pomocniczych: 5,0 m;
- 13) maksymalną liczbę kondygnacji:
- a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 15) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 1MN/U z drogi KDG,
- b) terenu 2MN/U z dróg KDG, 1KDZ,
- c) terenu 3MN/U z drogi 4KDD,
- d) terenu 4MN/U z dróg 2KDZ, 4KDD,
- e) terenu 5MN/U z drogi 4KDD,
- f) terenu 6MN/U z drogi 5KDZ, poprzez teren 1U,
- g) terenu 7MN/U z dróg 2KDZ, 4KDD, 5KDD,
- h) terenu 8MN/U z dróg 4KDD, 21KDW,
- i) terenu 9MN/U z dróg 2KDZ, 3KDL, 5KDD, 28KDW, 3KPJ,
- j) terenu 10MN/U z drogi 18KDW,

- k) terenu 11MN/U z drogi 1KDL lub z ul. Zielińskiej albo ul. Swarzędzkiej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
- l) terenu 12MN/U z dróg 2KDZ, 26KDW,
- m) terenu 13MN/U z drogi 27KDW lub z ul. Katarzyńskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
- n) terenu 14MN/U z dróg 2KDZ, 25KDW,
- o) terenu 15MN/U dróg 2KDZ, 17KDW,
- p) terenu 16MN/U z dróg 2KDZ, 26KDW,
- q) terenu 17MN/U z dróg 17KDW, 18KDW.

§ 14.

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki i budowle usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych,
 - b) obiekty rekreacji;
- 2) zakaz lokalizacji nowych budynków na terenie 5U;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 4) maksymalną powierzchnię użytkową budynku pomocniczego: 100 m²;
- 5) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie 5U;
- 6) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,0;
- 7) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej:
 - a) na terenach 1U, 3U, 4U, 5U: 1,20,
 - b) na terenie 2U: 1,80;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 10) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°;
- 11) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków i budowli: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 6,0 m;
- 12) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;

14) obsługę komunikacyjną:

- a) terenu 1U z drogi 5KDZ,
- b) terenu 2U z dróg 3KDZ, 9KDD,
- c) terenu 3U z drogi 2KDZ,
- d) terenu 4U z dróg 6KDD, 7KDD, 25KDW,
- e) terenu 5U z drogi KDG.

§ 15.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) budynki i budowle usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych,
- b) budynki i budowle sportowo-rekreacyjne,
- c) obiekty rekreacji;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) wiat na rowery,
- b) budynków pomocniczych, wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;

3) dopuszczenie lokalizacji niepowiązanych trwale z gruntem, tymczasowych obiektów handlowych i gastronomicznych, realizowanych w formie straganów, pawilonów, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni jednego obiektu do 30,0 m²;

4) maksymalną powierzchnię użytkową budynku pomocniczego: 100 m²;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,0;

6) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,10;

7) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;

9) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt 10;

10) dopuszczenie zastosowania przekryć strukturalnych i krzywiznowych;

11) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) budynków: 7,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) budynków pomocniczych: 5,0 m,
- c) budowli: 12,0 m;

12) maksymalną liczbę kondygnacji:

- a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;

- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m²;
- 14) obsługę komunikacyjną z drogi 4KDL lub z ul. Swarzędzkiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 16.

Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P/U, 2P/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz usługowej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) maksymalną powierzchnię użytkową budynku pomocniczego: 100 m²;
- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,0;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,20;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 8) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°;
- 9) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków i budowli: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 6,0 m;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1P/U z dróg 2KDZ, 17KDW,
 - b) terenu 2P/U z ul. Katarzyńskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 17.

Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) publiczna zieleń urządzona, w tym zieleń ozdobna,
 - b) publiczne obiekty rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat na rowery,

- b) niepowiązanych trwale z gruntem, tymczasowych obiektów handlowych i gastronomicznych, realizowanych w formie straganów, pawilonów, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni do 30,0 m,
 - c) zbiorników wodnych,
 - d) zbiorników retencyjnych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 60%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§ 18.

Dla terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna;
- 2) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 80%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§ 19.

Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 3) zakaz lokalizacji budynków, stanowisk postojowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 20.

Dla terenu infrastruktury technicznej - wodociągów, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1W, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budowle, sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej związanej z poborem i uzdatnianiem wody;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 10%;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy budowli: 3,0 m;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi KDG.

§ 21.

Dla terenu infrastruktury technicznej - wodociągów, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2W, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki i budowle, sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej związanej z poborem i uzdatnianiem wody;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;

- 3) maksymalną powierzchnię użytkową budynku pomocniczego: 100 m²;
- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,0;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,80;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 8) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°;
- 9) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 6,0 m,
 - c) budowli: 15,0 m;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków pomocniczych: 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną z dróg 26KDW, 27KDW.

§ 22.

Dla terenu infrastruktury technicznej - gazownictwa, oznaczonego na rysunku planu symbolem G, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki i budowle, sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej stacji gazowej Gruszczyn Janikowo II - na Gniezno;
- 2) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,0;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 6) geometrię dachów budynków: płaskie;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 5,0 m
 - b) budowli: 6,0 m;
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) obsługę komunikacyjną z drogi 3KDL.

§ 23.

Dla terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem E, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki i budowle, sieci i inne urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,0;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,80;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 5%;
- 6) geometrię dachów budynków: płaskie;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 5,0 m,
 - b) budowli: 10,0 m;
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) obsługę komunikacyjną z drogi 5KDZ poprzez teren 1U.

§ 24.

Dla terenów parkingów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KP, 2KP, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parking dla samochodów osobowych;
- 2) dopuszczenie:
 - a) realizacji zieleni ozdobnej,
 - b) dojeżdż i dojazdów;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 5) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1KP z drogi 2KDZ,
 - b) terenu 2KP z drogi 3KDD.

§ 25.

Dla terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KK, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji kolejowej, w tym między innymi tory szlakowe i przystanki osobowe, infrastruktura kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz sieci i urządzenia oraz przewozu osób i rzeczy oraz pozostałe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przejazdów drogowo-kolejowych, w tym formie tuneli i wiaduktów;

- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,0;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,40;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 5%;
- 7) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 10,0 m,
 - b) budowli: 20,0 m;
- 9) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 2 kondygnacje nadziemne;
- 10) obsługę komunikacyjną z dróg KDG, 1KDZ, 2KDZ.

§ 26.

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

- 1) w granicach stref ograniczonej wysokości obiektów budowlanych wokół lotniska Poznań-Kobylnica ustala się:
 - a) nakaz ograniczenia wysokości obiektów naturalnych oraz obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska oraz maksymalnymi wysokościami określonymi na rysunku planu,
 - b) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się pasy ochrony funkcyjnej istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach, na terenie których obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w pkt 3, do czasu skablowania linii;
- 3) w granicach pasów ochrony funkcyjnej istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ustala się:
 - a) nakaz zapewnienia dostępu do linii elektroenergetycznej w celu dokonania prac eksploatacyjnych,
 - b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, w tym dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 4) ustala się pas ochrony funkcyjnej istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, o szerokości 22,0 m, po 11,0 m od osi linii w obu kierunkach, na terenie którego obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w pkt 5, do czasu skablowania linii;
- 5) w granicach pasa ochrony funkcyjnej istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV ustala się:
 - a) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym,
 - b) nakaz zapewnienia dostępu do linii elektroenergetycznej w celu dokonania prac eksploatacyjnych,

- c) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, w tym dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 6) ustala się zachowanie istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 MOP pow. 2,5 MPa relacji Śrem - Poznań (rok budowy 1972), do czasu oddania do eksploatacji nowego gazociągu, zgodnie z pkt 7;
- 7) ustala się dopuszczenie budowy gazociągu wysokiego ciśnienia oraz ustalenia strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia w zasięgu wyznaczonej na rysunku planu granicy obszaru rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenach o innym przeznaczeniu, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KK, 2U, 3KDL, G, 2ZP, 4U, 14MN/U, 2KDZ, 12MN/U, 4KDZ, 3U;
- 8) ustala się strefy kontrolowane, na terenie których obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w pkt 9, 10, istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia:
- a) DN500 MOP pow. 2,5 MPa relacji Śrem - Poznań (rok budowy 1972), o szerokości maksymalnej 76,0 m, po 38,0 m na stronę od osi gazociągu w obu kierunkach,
- b) DN150 MOP 5,5 MPa - odboczka do Gniezna, o szerokości maksymalnej 40,0 m, po 20,0 m na stronę od osi gazociągu w obu kierunkach oraz o szerokości maksymalnej 70,0 m, po 35,0 m na stronę od osi gazociągu w obu kierunkach, dla obiektów użyteczności publicznej;
- 9) w granicach stref kontrolowanych istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia DN500 i DN150 ustala się:
- a) zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od osi gazociągu,
- b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych, w tym budynków, a także urzędowania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 10) strefy kontrolowane, o których mowa w pkt 8 obowiązują wyłącznie do czasu rozbiórki lub przebudowy istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia;
- 11) ustala się strefy ochronne istniejących magistrali wodociągowych o szerokości 10,0 m, po 5,0 m od osi magistrali, na terenie których obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w pkt 12;
- 12) w granicach stref ochronnych istniejących magistrali wodociągowych ustala się:
- a) zakaz nasadzeń drzew,
- b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji budynków;
- 13) ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń, nakazów i zakazów w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego w granicach strefy szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu w sąsiedztwie linii kolejowej nr 353 Poznań Wschód - Skandawa oraz linii kolejowej nr 394 Poznań Krzesiny - Kobylnica, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) ustala się nakaz uwzględnienia zakazów, nakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego w granicach terenów zamkniętych kolejowych w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwem ruchu kolejowego.

§ 27.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogi oznaczone na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD;
- 2) dla terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG:
 - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy głównej - droga wojewódzka nr 194,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji skrzyżowań bezkolizyjnych, a także wiaduktów oraz tuneli,
 - d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji chodników i dróg rowerowych,
 - f) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz zieleni izolacyjnej,
 - g) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ, 7KDZ:
 - a) przeznaczenie terenów 1KDZ, 2KDZ, 5KDZ: droga publiczna klasy zbiorczej - droga powiatowa nr 2407P,
 - b) przeznaczenie terenów 3KDZ, 4KDZ, 6KDZ, 7KDZ: droga publiczna klasy zbiorczej - projektowana obwodnica Swarzędza,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszczenie lokalizacji skrzyżowań bezkolizyjnych, a także wiaduktów oraz tuneli,
 - e) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - f) dopuszczenie lokalizacji chodników i dróg rowerowych,
 - g) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz zieleni izolacyjnej,
 - h) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL:
 - a) przeznaczenie: drogi publiczne klasy lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji skrzyżowań bezkolizyjnych, a także wiaduktów oraz tuneli,
 - d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji chodników i dróg rowerowych,
 - f) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz zieleni izolacyjnej,
 - g) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 5) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD:
 - a) przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,

- d) dopuszczenie lokalizacji chodników i dróg rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz zieleni izolacyjnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 6) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW:
- a) przeznaczenie: drogi wewnętrzne,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji chodników i dróg rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz zieleni izolacyjnej,
 - f) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej,
 - g) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;
- 7) dla terenów publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ:
- a) przeznaczenie: publiczne ciągi pieszo-jezdne,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz zieleni izolacyjnej,
 - e) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 8) dla terenu publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KPR:
- a) przeznaczenie: publiczny ciąg pieszo-rowerowy,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - e) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;
- 9) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, co najmniej, z zastrzeżeniem pkt 10:
- a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wliczając w to miejsca postojowe w garażach,
 - b) 1 stanowiska postojowego na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - c) 2,5 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej handlowej i usługowej, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) 1 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej dla biur i urzędów,
 - e) 1 stanowisko postojowe na każdym z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2W, G;

- 10) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych, w granicach działek budowlanych na których usytuowane są budynki przez nie obsługiwane;
- 11) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych w obszarach stanowiących powierzchnię biologicznie czynną terenu;
- 12) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dopuszczenie realizacji przystanków dla autobusów, autokarów i pozostałych pojazdów komunikacji zbiorowej;
- 14) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej od strony drogi o niższej klasie w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o różnych klasach technicznych.

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

- 1) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w pkt 1, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL, oraz rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarze objętym planem;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - c) zakaz odprowadzania ścieków przemysłowych do przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - d) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków,
 - e) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie gromadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,

- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni: powierzchniowo, na pobocza i skarpy nasypu, do rowów przydrożnych oraz zbiorników retencyjnych, poprzez drenaż, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, służących biernej i czynnej ochronie jakości i ilości zasobów wód podziemnych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych,
 - f) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren komunikacji kolejowej i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszczenie zasilania z instalacji odnawialnych źródeł energii, nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach oznaczonych symbolami U, P/U oraz 2W,
 - d) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - e) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych,
 - f) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako linii kablowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się:
- a) stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z instalacji odnawialnych źródeł energii, nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach oznaczonych symbolami U, P/U oraz 2W,
 - c) zakaz stosowania drewna jako głównego źródła ciepła;
- 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 28.

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

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię działek wydzielonych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach 15MN, 16MN, 17MN, 21MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 31MN, 35MN, 36MN, 37MN: 800 m²,

- b) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 18MN, 19MN, 20MN, 22MN, 29MN, 30MN, 32MN, 33MN, 34MN, 38MN, 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, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 1P/U, 2P/U: 1000 m²,
- c) na terenie U/US: 5000 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) na terenach MN, MN/U: 20,0 m,
- b) na terenach U, P/U: 25,0 m,
- c) na terenie U/US: 30,0 m;
- 4) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60°-120°.

§ 29.

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

- 1) dla terenów MN, MN/U, U, U/US, P/U: 30%;
- 2) dla pozostałych terenów: 30%.

§ 30.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 31.

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

INSPEKTOR
ds. Planowania Przestrzennego
inż. arch. Olga Motuła

KIEROWNIK
Wydziału Architektury i Urbanistyki

Jędrzej Cesar

Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Grzegorz Taterka

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

Anna Mieczysłowska
Radca Prawny

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia.....2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - „PPP”;
- 2) wydatki z budżetu gminy i państwa;
- 3) 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.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**


INSPEKTOR
ds. Planowania Przestrzennego
inż. arch. Olga Motata

Uzasadnienie

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

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zmianami),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zmianami),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 587).

Procedurę planistyczną rozpoczęto po podjęciu Uchwały Nr XXXV/339/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki, zmienionej Uchwałą Nr XX/258/2020 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 31 marca 2020 r. oraz Uchwałą Nr XXXII/369/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26 stycznia 2021 r.

Teren objęty opracowaniem obejmuje obszar o powierzchni ok. 131,9 ha, którego przeważającą część stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej, uzupełnionej terenami zabudowy usługowej i zagrodowej. Pozostałe tereny stanowią głównie tereny zieleni izolacyjnej i urządzonej, teren lasu, a także układ komunikacyjny i tereny infrastruktury technicznej. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolami: I.46.M, I.48.M, I.49.M, I.62.M - teren zabudowy mieszkaniowej, I.45.M/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, I.50.US - tereny sportu i rekreacji, I.44.U - tereny zabudowy usługowej, ZL - tereny lasów, W - tereny infrastruktury technicznej - ujęcia wody.

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

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część I.B, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz.

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

Niezbędne było również uzyskanie decyzji dotyczącej wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Decyzja Ministra Klimatu i Środowiska Nr DLŁ-WNL.8130.88.2022.MP została wydana w dniu 5 października 2022 r. Zgoda na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne uzyskana została dla 0,4680 ha gruntów leśnych.

Po otrzymaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 08.12.2022 r. do 09.01.2023 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 23.01.2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 18 pism z uwagami, z których część została uwzględniona przez Burmistrza.

W związku z powyższym, niezbędne było ponowienie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 14.11.2024 r. do 12.12.2024 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 31.12.2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 20 pism z uwagami, z których część została uwzględniona przez Burmistrza.

W wyniku uwzględnienia części uwag, niezbędne było ponowienie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22.05.2025 r. do 12.06.2025 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 11.06.2025 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 9 pism z uwagami, z których część została uwzględniona przez Burmistrza.

Uwzględnienie części ze złożonych uwag spowodowało konieczność powtórzenia wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 07.08.2025 r. do 28.08.2025 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 11.09.2025 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 27 pism z uwagami, z których część została uwzględniona przez Burmistrza.

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

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §6 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w § 11-25 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

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

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez zawiadomienie i uzgodnienie projektu przez Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696), poprzez wprowadzenie zakazów lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu

publicznego, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej.

Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

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

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Swarzędz, stanowiącej załącznik do Uchwały Nr XXIV/246/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

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

INSPEKTOR
ds. Planowania Przestrzennego
Inż. arch. Olga Motuła

KIEROWNIK
Wydziału Architektury i Urbanistyki

Jędrzej Cesar

