

Projekt

z dnia 13 listopada 2025 r.
Zatwierdzony przez

Burmistrz
Miasta i Gminy Swarzędz
Marian Szuklarek

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

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

*14.11.2025 v.
Xellatani*

z dnia 25 listopada 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Paczkowa - CZĘŚĆ B2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz 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), w zw. z art. 67 ust. 2, 3 i 4 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, ze zmianami), po stwierdzeniu, że nie narusza on 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. zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r. Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Paczkowa - CZĘŚĆ B2, zwany dalej „planem”.

2. Uchwała dotyczy obszaru wsi Paczkowo na terenie gminy Swarzędz wydzielonego na podstawie § 1 Uchwały Nr XLV/422/2013 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 27.08.2013 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr LVI/350/2010 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 30.03.2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Paczkowa (pow. ca. 353 ha.) i określonego jako Paczkowo - Część B2.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

4. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 63 ha.

5. Dla obszaru określonego w ust. 2 wprowadza się ustalenia planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały.

6. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - będący integralną częścią planu, stanowiący część graficzną planu, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000;
- 2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:
 - a) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Paczkowa - Część B2 - stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,
 - b) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały;

- 3) dane przestrzenne utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zapisane w formie elektronicznej - stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2.

Ileć w uchwale mowa jest o:

- 1) budynku garażowym lub garażu - należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, tj. budynek przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, jak i budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) dachu mansardowym - należy przez to rozumieć dach łamany, zbudowany z dwóch połaci dachowych, oddzielonych od siebie gzymsem, murem lub uskokiem;
- 3) dachu naczółkowym - należy przez to rozumieć odmianę dachu dwuspadowego, którego cechą charakterystyczną są dodatkowe niewielkie, krótkie połacie na ścianach szczytowych (tzw. ścięte szczyty);
- 4) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 5) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) elewacji frontowej - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 7) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) linii zabudowy - nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu;
- 9) linii zabudowy - obowiązującej - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą ściśle usytuowanie elewacji frontowej budynku;
- 10) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów stanowi, co najmniej 70% powierzchni przęsła ogrodzenia;
- 11) strefach potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15 kV) - należy przez to rozumieć tereny położone w pasie o szerokości 15 m (po 7,5 m na obie strony od osi linii 15kV), które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) szerokości frontu działki - należy przez to rozumieć długość boku działki, mierzoną wzdłuż linii rozgraniczającej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z którymi działka ta bezpośrednio graniczy;
- 13) układzie kalenicowym - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynku na działce, w którym jego główna kalenica zorientowana jest równolegle do graniczącej z tą działką bezpośrednio drogi publicznej lub drogi wewnętrznej albo prostopadle do jednej z bocznych granic tej działki, przy czym w obu przypadkach dopuszcza się tolerancję do 5 stopni;
- 14) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, nauki i oświaty,

rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, obsługi technicznej pojazdów mechanicznych oraz inne o podobnym charakterze, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnymi do obsługi danego terenu, które nie kwalifikują się, jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

- 15) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), administracji, ochrony zdrowia, kultury, rozrywki, wypoczynku, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, rzemiosła, które nie kwalifikują się, jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3.

W obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) oznaczone symbolem MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) oznaczone symbolem MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych;
- 3) oznaczony symbolem P/U - teren zabudowy produkcyjnej, magazynowo-składowej lub usługowej;
- 4) oznaczony symbolem U - teren zabudowy usługowej;
- 5) oznaczony symbolem RM - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 6) oznaczone symbolem ZI - tereny zieleni izolacyjnej;
- 7) tereny infrastruktury technicznej, do których należą:
 - a) oznaczony symbolem IW - teren infrastruktury technicznej - wodociągi,
 - b) oznaczony symbolem IE - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka,
 - c) oznaczony symbolem IK - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja,
 - d) oznaczone symbolem IT - tereny infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem infrastruktury komunikacyjnej;
- 8) tereny komunikacyjne, które współtworzą:
 - a) tereny dróg publicznych:
 - oznaczone symbolem KDGP - tereny dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - oznaczone symbolem KDZ - tereny dróg klasy zbiorczej,
 - oznaczone symbolem KDD - tereny dróg klasy dojazdowej,
 - b) oznaczone symbolem KDW - tereny dróg wewnętrznych.

§ 4.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek dostosowania budynków oraz wiat, obiektów kontenerowych i tymczasowych obiektów takich, jak: namioty, stoiska i pawilony do - naniesionych na rysunku planu -

nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń szczegółowych, przy czym:

- a) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a które:
 - zlokalizowane są pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy - mogą być wyłącznie remontowane i przebudowywane bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy i kubatury,
 - zostały przecięte linią zabudowy - mogą być rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
 - zlokalizowane są na działkach, na których wyznaczono obowiązującą linię zabudowy - mogą, w ramach przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, być dostosowywane do tych linii na zasadach takich, jakie stosuje się dla nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się wysunięcie przed linią zabudowy takich elementów budynku jak:
 - balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy - maksymalnie o 1,3 m,
 - okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m,
 - części podziemne budynku - do granic własności działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) elewacja frontowa nowego budynku lokalizowanego na działce, na której wyznaczono obowiązującą linię zabudowy winna przylegać do tej linii na, co najmniej 70% swojej długości,
 - e) na działkach, dla których wyznaczono nieprzekraczalną oraz obowiązującą linię zabudowy, elewację frontową nowego budynku należy sytuować wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
 - f) na działkach narożnych, dla których wyznaczono dwie obowiązujące linie zabudowy, dopuszcza się usytuowanie elewacji frontowej nowego budynku wzdłuż jednej z obowiązujących linii zabudowy;
- 2) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych we frontowej części działki (tj. między linią zabudowy, a płaszczyzną elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego);
 - 3) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
 - 4) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z przęsłowych, prefabrykowanych elementów betonowych;
 - 5) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych, przy czym dopuszcza się stosowanie blach lakierowanych na elewacjach budynków w granicach terenów P/U i RM;
 - 6) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów: czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego, purpurowego oraz koloru czarnego, przy czym zakaz ten nie dotyczy znaków firmowych

umieszczanych na elewacjach budynków oraz kolorystyki wynikającej z identyfikacji wizualnej inwestora;

- 7) zakaz stosowania dachów mansardowych;
- 8) dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów;
- 9) istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu działki budowlane, które nie spełniają wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych, w tym zmniejszone na skutek wydzielenia dróg i terenów infrastruktury technicznej wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 10) dopuszcza się dokonanie podziału nieruchomości na działki nie spełniające wymagań określonych w planie dla działki budowlanej, przeznaczone na powiększenie innych działek o takim samym przeznaczeniu ustalonym w planie, w celu poprawy warunków zagospodarowania tych działek lub umożliwienia ich zagospodarowania w sposób zgodny z ustaleniami planu.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady realizacji i rozmieszczania reklam:

- 1) dla terenu P/U - dopuszcza się realizację reklam w formie: tablicy reklamowej, szyldu i reklamy eksponowanej na urządzeniu reklamowym;
- 2) dla terenów MN/U - dopuszcza się realizację reklam w formie: tablicy reklamowej i szyldu;
- 3) dla terenów MN - dopuszcza się stosowanie szyldów;
- 4) dla terenów nie wymienionych w pkt 1, 2 i 3 - dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie elementów systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz znaków drogowych;
- 5) zakaz stosowania w granicach terenów MN/U tablic reklamowych o całkowitej powierzchni ekspozycyjnej przekraczającej 6 m² włącznie;
- 6) zakaz stosowania szyldów o powierzchni przekraczającej 1 m²;
- 7) zakaz umieszczania reklam:
 - a) w odległości mniejszej niż 10 m od innych reklam,
 - b) na balustradach balkonów i tarasów,
 - c) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi;
- 8) obowiązek zachowania - dla reklam umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach - następujących odległości od innych elementów zagospodarowania:
 - a) co najmniej 10 m od znaków drogowych,
 - b) co najmniej 3 m od krawędzi jezdni,
 - c) co najmniej 3 m od pnia drzewa;
- 9) zakaz umieszczania na drodze lub w jej pobliżu urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu.

§ 5.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązek przestrzegania wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń, określonych w przepisach odrębnych dla obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”, w całym obszarze planu;
- 2) zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania ciągów zadrzewień i zakrzewień przydrożnych i nadwodnych z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych oraz drzew i krzewów, których usunięcie niezbędne jest z uwagi na:
 - a) utrzymanie urządzeń melioracji wodnych,
 - b) budowę, remont i przebudowę dróg i infrastruktury technicznej określonych w planie,
 - c) zachowanie bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 3) obowiązek zaopatrzenia terenów, budynków i budowli w wodę z sieci wodociągowej, w wypadku jej braku na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) wymóg odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, w wypadku jej braku na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 19 ust. 3 pkt 2 lit. e, f - do gruntu, rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych;
- 6) obowiązek gromadzenia, segregacji oraz zagospodarowania odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych odznaczających się wysoką sprawnością oraz niskim stopniem emisji substancji do powietrza;
- 8) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:
 - a) inwestycji celu publicznego określonych w planie, w tym infrastruktury technicznej,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - lokalizowanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
 - c) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą - lokalizowanych zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
 - d) lokalizowanych w obrębie terenu P/U - zgodnie z ustaleniami § 13 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) nakaz - zgodnie z przepisami odrębnymi - aby, eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powodowała przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 10) zakaz lokalizowania instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz zakładów, w których przewidywane jest stosowanie substancji niebezpiecznych, a także inwestycji wielkogabarytowych za wyjątkiem hal produkcyjnych, usługowych i magazynowych;
- 11) obowiązek zapewnienia ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej poprzez przestrzeganie przy prowadzeniu działalności rolniczej zasad określonych w przepisach odrębnych;
- 12) wymóg zapewnienia ochrony akustycznej dla terenów:
 - a) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

- 13) w granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przewidzianych na pobyt ludzi jedynie w przypadku likwidacji, przebudowy lub skablowania tych linii.

§ 6.

1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny dróg publicznych jako tereny o charakterze publicznym.

2. W ramach kształtowania terenów o charakterze publicznym - określonych w ust. 1 - ustala się:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego - wyodrębnionego na rysunku planu - terenu drogi jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, tj.: ławki latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) zakaz instalowania reklam, z wyjątkiem tablic gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;
- 4) nakaz dostosowania terenów o charakterze publicznym do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do obiektów i urządzeń obsługi ludności oraz urządzeń komunikacyjnych.

3. W granicach terenów objętych planem nie występuje obszar przestrzeni publicznej, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 7.

1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia ilości miejsc postojowych, w tym przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zaspokajającej w pełni potrzeby, wynikające ze sposobu użytkowania terenów i nieruchomości.

2. Dla nowych inwestycji obowiązuje - z zastrzeżeniem ust. 3 - zapewnienie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej - minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal;
- 2) dla biur i urzędów - minimum 18 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla handlu i usług - minimum 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla usług oświaty - minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 5) dla usług innych niż wymienione w pkt 2, 3 i 4 - minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 6) dla magazynów i składów - minimum 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, w tym nie mniej niż 1 miejsca postojowego dla samochodów ciężarowych oraz miejsca do zawracania dla samochodów ciężarowych, również w formie doków;
- 7) dla zabudowy przemysłowej i produkcyjnej - minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych oraz nie mniej niż 2 miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych oraz miejsca do zawracania dla samochodów ciężarowych, również w formie doków.

3. W przypadku inwestycji polegającej na zwiększeniu do 10% powierzchni całkowitej budynków istniejących na działce w dniu wejścia w życie ustaleń planu lub budynków, dla których wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, dopuszcza się pozostawienie istniejącej liczby miejsc postojowych.

4. W obrębie terenów KDD dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych w formie zespołów stanowisk prostopadłych do jezdni lub pasów stanowisk równoległych do jezdni, w miejscach niezagrożających bezpieczeństwu ruchu, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego.

§ 8.

Dla znajdujących się na obszarze objętym planem terenów, na których występują grunty zmeliorowane oraz urządzenia melioracji wodnych ustala się:

- 1) nakaz utrzymania drożności rowów melioracyjnych oraz urządzeń melioracji wodnych;
- 2) w przypadku kolizji urządzeń melioracji wodnych z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się ich przebudowę w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach sąsiednich;
- 3) dopuszcza się budowę nowych urządzeń melioracyjnych.

§ 9.

W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa ustala się:

- 1) budowę sieci wodociągowej zgodnie z zasadami określonymi w § 19 ust. 3 pkt 1;
- 2) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z zasadami określonymi w § 17 oraz wymogami przepisów odrębnych.

§ 10.

Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, a niezgodne z tymi ustaleniami, sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków mogą być zachowane, jako tymczasowe, wyłącznie do czasu zgodnego z planem zagospodarowania terenów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Rozdział 3.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 11.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN i 9MN obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. W granicach terenów MN dopuszcza się wydzielenie w ramach budynku mieszkalnego lokalu użytkowego dla usług podstawowych, którego powierzchnia całkowita nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

3. Dla terenów MN ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,02$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej:
 - a) w obrębie terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN - $i=0,35$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 35% powierzchni działki,

- b) w obrębie terenów 7MN, 8MN, 9MN - $i=0,25$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż:
- a) dla zabudowy lokalizowanej w obrębie terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN - 40%,
- b) dla zabudowy lokalizowanej w obrębie terenów 7MN, 8MN, 9MN - 50%;
- 3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów i oczek wodnych;
- 4) w ramach scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości:
- a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu działki nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż:
- w obrębie terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 9MN - 800 m²,
 - w obrębie terenów 7MN, 8MN - 1000 m²,
- b) parametry działek określone w lit. a nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 120 stopni.
4. Dla terenów MN - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 ust. 1 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej i bliźniaczej, nowe budynki mogą być lokalizowane wyłącznie w układzie wolnostojącym, przy czym dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, jeżeli na sąsiedniej działce bezpośrednio przy tej granicy istnieje budynek ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych albo wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę tak usytuowanego budynku;
- 2) zakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 3) zakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej o powierzchni mniejszej niż 1000 m² więcej niż jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego;
- 4) zakaz lokalizowania:
- a) budynków mieszkalnych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 9,5 m,
- b) budynków gospodarczych i garażowych:
- na działkach o powierzchni mniejszej niż 1000 m² - o wysokości większej niż 3,5 m oraz o powierzchni całkowitej większej niż 50 m²,
 - na działkach o powierzchni większej lub równej 1000 m² - o wysokości większej niż 6 m, przy czym wysokość budynku gospodarczego i garażowego do okapu nie może być większa niż 3 m;
- 5) obowiązek stosowania:

- a) na budynkach mieszkalnych dachów symetrycznych dwuspadowych, wielospadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 40 stopni, w układzie kalenicowym,
- b) na budynkach garażowych i gospodarczych:
 - w granicach działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² - dachów płaskich,
 - w granicach działek o powierzchni większej lub równej 1000 m² - dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 40 stopni;
- 6) budynki i obiekty budowlane istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz te, dla których wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 3, 4 i 5 mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowane istniejące parametry;
- 7) w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów o charakterze publicznym - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1 m do 1,8 m, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,3 m.

5. Dla terenów MN ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych i wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu; lokalizacja nowych zjazdów następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12.

1. W granicach terenów oznaczonych 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 i 13MN/U obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej nieuciążliwej.

2. Dla terenów MN/U:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie w ramach jednej działki budowlanej wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wyłącznie usług nieuciążliwych, jak i zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) w obrębie terenu 13MN/U dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych w zakresie naprawy pojazdów mechanicznych, obsługi lub remontów sprzętu budowlanego i rolniczego;
- 3) w obrębie terenów 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U i 13MN/U dopuszcza się zachowanie istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętej prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu zabudowy zagrodowej, z możliwością jej przebudowy i remontu;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętych prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych i magazynowo-składowych, z możliwością ich przebudowy i remontu;
- 5) w obrębie terenu 12MN/U obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej.

3. Dla terenów MN/U ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,4$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki;

- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 40%;
- 3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów i oczek wodnych;
- 4) w ramach scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości:
 - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż:
 - w obrębie terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 12MN/U i 13MN/U - 800 m²,
 - w obrębie terenu 11MN/U - 750 m²,
 - b) parametry działek określone w lit. a nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 120 stopni.
4. Dla terenów MN/U - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 ust. 1 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej i bliźniaczej, nowe budynki mogą być lokalizowane wyłącznie w układzie wolnostojącym;
 - 2) zakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego, usługowego albo mieszkalno-usługowego;
 - 3) zakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej o powierzchni mniejszej niż 1000 m² więcej niż jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego;
 - 4) zakaz lokalizowania:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 9,5 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych:
 - na działkach posiadających powierzchnię mniejszą niż 1000 m² - o wysokości większej niż 3,5 m oraz o powierzchni całkowitej większej niż 50 m²,
 - na działkach posiadających powierzchnię większą lub równą 1000 m² - o wysokości większej niż 5 m, przy czym wysokość budynku gospodarczego i garażowego do okapu nie może być większa niż 3 m;
 - 5) obowiązek stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych dachów symetrycznych dwuspadowych, wielospadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, w układzie kalenicowym,
 - b) na budynkach garażowych i gospodarczych:
 - w granicach działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² - dachów płaskich,
 - w granicach działek o powierzchni większej lub równej 1000 m² - dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;
 - 6) budynki i obiekty budowlane istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objęte prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu,

a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 3, 4 i 5 mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowane istniejące parametry;

- 7) w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów o charakterze publicznym - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1 m do 1,8 m, w formie żywopłotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub stalowych, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,3 m.

5. Dla terenów MN/U ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych i wewnętrznych (w tym poprzez tereny IT), wyznaczonych na rysunku planu; lokalizacja nowych zjazdów następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13.

1. W granicach terenu oznaczonego symbolem P/U obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę produkcyjną, magazynowo-składową lub usługową.

2. W granicach terenu P/U obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej.

3. Dla terenu P/U ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,001$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,7$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%;
- 3) w ramach scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości:
 - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 30 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 1500 m²,
 - b) parametry działek określone w lit. a nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 120 stopni.

4. Dla terenu P/U - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 ust. 1 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania budynków o wysokości większej niż 10 m;
- 2) zakaz stosowania dachów o kącie nachylenia połąci większym niż 30 stopni;
- 3) w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów o charakterze publicznym - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1 m do 1,8 m, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,3 m.

5. Dla terenu P/U ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) z terenu 1KDZ, wyznaczonego na rysunku planu;
- 2) lokalizacja nowych zjazdów następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14.

1. W granicach terenu oznaczonego symbolem U obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę usługową.

2. Dla terenu U ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej - $i=0,4$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki,
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 30%;
- 3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów i oczek wodnych;
- 4) w ramach scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości:
 - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 800 m²,
 - b) parametry działek określone w lit. a nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 120 stopni.

3. Dla terenu U - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 ust. 1 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania budynków o wysokości większej niż 10 m;
- 2) zakaz stosowania dachów o kącie nachylenia połaci większym niż 45 stopni;
- 3) w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów o charakterze publicznym - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1 m do 1,8 m, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,3 m.

4. Dla terenu U ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) z terenu 1KDZ lub z terenu 1KDW, wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) lokalizacja nowych zjazdów następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15.

1. W granicach terenu oznaczonego symbolem RM obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. W granicach terenu RM:

- 1) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej.

3. Dla terenu RM ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- b) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych; na terenach niewyposażonych w kanalizację sanitarną odprowadzanie ścieków następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) budowę sieci kanalizacji deszczowej grawitacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami podczyszczającymi,
 - d) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych,
 - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej nieruchomości,
 - f) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów zabudowanych, w tym powierzchni utwardzonych, do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, rowów odwadniających, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz przewodowy:
- a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy, remontu i likwidacji sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) ustala się minimalne średnice sieci gazowej - 25 mm;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) 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 szczególnymi,
 - b) budowę, przebudowę i rozbudowę lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem ustaleń § 5 pkt 7;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki za pomocą sieci kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) rozbudowę linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych,
 - c) możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz lokalizowania nowych stacji transformatorowych kablowych, słupowych lub wbudowanych w obiekty kubaturowe,
 - d) dla terenów położonych w granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują ustalenia § 5 pkt 13, przy czym w przypadku likwidacji, przebudowy lub skablowania linii średniego napięcia dopuszcza się możliwość zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem i na warunkach określonych w planie;
- 6) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- a) rozbudowę linii teletechnicznych w formie sieci kablowych i bezprzewodowych,

- b) rozbudowę linii teletechnicznych w formie kablowych linii podziemnych,
- c) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym terenem preferowanym do lokalizowania stacji bazowych jest teren P/U.

§ 20.

1. W granicach terenu oznaczonego symbolem IW obowiązuje przeznaczenie dla infrastruktury technicznej związanej z wodociągami.

2. W granicach terenu IW dopuszcza się budowę ujęcia wody.

3. Dla terenu IW ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,01$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,5$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie wynoszącego nie mniej niż 10%;
- 3) zakaz lokalizowania budynków o wysokości większej niż 7 m;
- 4) dopuszcza się możliwość budowy obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązek zagospodarowania zielenią terenu lub jego fragmentu, niewykorzystanego pod obiekty infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy.

§ 21.

1. W granicach terenu oznaczonego symbolem IE obowiązuje przeznaczenie dla infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką.

2. Dla terenu IE ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie wynoszącego nie mniej niż 10%;
- 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy, modernizacji i przebudowy istniejących obiektów infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek zagospodarowania zielenią terenu lub jego fragmentu, niewykorzystanego pod obiekty infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy.

§ 22.

1. W granicach terenu oznaczonego symbolem IK obowiązuje przeznaczenie dla infrastruktury technicznej związanej z kanalizacją.

2. Dla terenu IK ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie wynoszącego nie mniej niż 10%;
- 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy, modernizacji i przebudowy istniejących obiektów infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek zagospodarowania zielenią terenu lub jego fragmentu, niewykorzystanego pod obiekty infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy.

§ 23.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami: 1IT, 2IT, 3IT, 4IT i 5IT obowiązuje przeznaczenie pod infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem infrastruktury komunikacyjnej.

2. Dla terenów IT ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej określonej w planie;
- 2) w granicach terenu oznaczonego symbolem 5IT dopuszcza się realizację rowu odwadniającego;
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury komunikacyjnej oraz lokalizację miejsc postojowych z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) nakaz zagospodarowania zielenią terenów lub ich fragmentów niewykorzystanych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi, dojścia, dojazdy i miejsca postojowe.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

§ 24.

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

§ 25.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 26.

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

INSPEKTOR
ds. Planowania Przestrzennego

Paulina Kwaśna
Paulina Kwaśna

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

Anna Mierzwińska
Anna Mierzwińska
Radca Prawny

Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Grzegorz Taterka
Grzegorz Taterka

KIEROWNIK
Wydziału Architektury i Urbanistyki

Edward Cesar
Edward Cesar

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Paczkowa - część B2

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

§ 1.

Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2.

Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.), należy do zadań własnych gminy.

§ 3.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266, z późn. zm.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

- planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
- planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
- finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy,

natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem lub dystrybucją paliw gazowych lub energii są obowiązane do zawarcia umowy o przyłączenie do sieci z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci oraz do spełniania technicznych warunków dostarczania paliw gazowych, energii;

2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 757) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4.

1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ((t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320, z późn. zm.).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Swarzędzu.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia 25 listopada 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 2020 r. poz. 293 z późn.
zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującego obszar wsi Paczkowo, określonego jako Paczkowo (pow. ca. 353 ha) - Część B2 o powierzchni około 63 ha.

Potrzeba sporządzenia ww. planu miejscowego została spowodowana planowanymi inwestycjami, których realizacja bez sporządzenia planu miejscowego byłaby utrudniona. Przewidywane inwestycje dotyczą: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych, zabudowy produkcyjnej, magazynowo-składowej lub usługowej, zabudowy usługowej oraz zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dodatkowo w planie miejscowym wyznaczono m. in.: tereny zieleni izolacyjnej, infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych i wewnętrznych.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz przyjętym uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. zmienionym uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r. tereny objęte planem miejscowym zakwalifikowane zostały do terenów zabudowy mieszkaniowej z aktywizacją gospodarczą. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełnione zostały wymagania art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w § 11 - § 16 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, natomiast w § 11 - § 16 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym określono m.in.: obowiązek przestrzegania wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń, określonych w przepisach odrębnych dla obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”, w całym obszarze planu. Przedstawiono także ustalenia dotyczące występujących na obszarze planu stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz wymóg zapewnienia ochrony akustycznej.

W ramach sporządzania planu miejscowego wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Dnia 13.01.2016 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, decyzją nr GZ.tr.057-602-610/14 wydał zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze m.in. gruntów rolnych w granicach terenów 1P/U (w ostatecznej wersji planu P/U, U, 2MN/U, 3MN/U, IK, 1KDW, 4KDW), 2KDG (w ostatecznej wersji planu 1KDGP) oraz 4KDZ (w ostatecznej wersji planu 1KDZ).

4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze objętym planem, nie występują obiekty, bądź tereny wymagające ochrony jako elementy dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego w § 5, § 9 i § 19 ust. 3 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 6 ust. 2 pkt 4.

6)Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 3 oraz w § 11 - § 16 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu (§ 24), ustalono w wysokości 30%.

7)Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prawnych i fizycznych, będące własnością Powiatu Poznańskiego oraz grunty należące do Miasta i Gminy Swarzędz. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

8)Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego w § 9 zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

9)Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu w § 6 zawiera ustalenia dotyczące kształtowania terenów o charakterze publicznym. Ponadto, w projekcie planu miejscowego w § 17 - § 23 ustala się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego.

10)Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w § 17 - § 23 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

11)Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Dnia 30.03.2010 r. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz uchwałą Nr LVI/350/2010 Rady Miejskiej w Swarzędzu ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego obszaru objętego opracowaniem. Następnie dnia 1.12.2011 r. zamieścił obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz, wyznaczając termin składania wniosków (2.01.2012 r.) do projektu planu.

Dnia 27.08.2013 r. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz uchwałą Nr XLV/422/2013 Rady Miejskiej w Swarzędzu zmienił ww. uchwałę i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego obszaru objętego planem.

W odpowiedzi na ww. ogłoszenie z dnia 30.03.2010 r i obwieszczenie z dnia 1.12.2011 r. w wyznaczonym terminie wpłynęły cztery wnioski od osób fizycznych.

Ponadto, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 02.12.2021 r. do 31.12.2021 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. W trakcie wyłożenia w dniu 20.12.2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie, zainteresowani wnieśli 110 uwag do projektu planu.

W dniach od 24.03.2022 r. do 22.04.2022 r. projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. W trakcie wyłożenia w dniu 11.04.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie, zainteresowani wnieśli 42 uwagi do projektu planu.

W dniach od 01.12.2022 r. do 30.12.2022 r. projekt planu miejscowego został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. W trakcie wyłożenia w dniu 05.12.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie, zainteresowani wnieśli 4 uwagi do projektu planu.

Następnie w dniach od 21.08.2025 r. do 12.09.2025 r. projekt planu miejscowego został po raz czwarty wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. W trakcie wyłożenia w dniu 12.09.2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie, zainteresowani wnieśli 6 uwag do projektu planu.

12)Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 19 ust. 3 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

13)Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu zachowano równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi. Projekt planu miejscowego obejmuje: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych, teren zabudowy produkcyjnej, magazynowo-składowej lub usługowej, teren zabudowy usługowej oraz teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich. Dodatkowo w planie miejscowym wyznaczono m. in.: tereny zieleni izolacyjnej, tereny infrastruktury technicznej oraz tereny dróg publicznych i wewnętrznych.

Projekt planu miejscowego zawierając ustalenia dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów (Rozdział 3 od § 11 do Rozdziału 4 § 23), jednocześnie zapewnia zachowanie ważnych aspektów interesu publicznego, takich jak: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 4), zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 5), zasady kształtowania terenów przestrzeni publicznej (§ 6), stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu (§ 24), zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacyjnych i terenów infrastruktury technicznej), stanowiących inwestycje celu publicznego (Rozdział 4 od § 17 do § 23).

W ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na zawiadomienie Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wpłynęły cztery wnioski od osób fizycznych, które były rozpatrywane w kontekście opracowywanego projektu planu miejscowego. Można więc przyjąć, iż istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania omawianego terenu zachowuje równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi.

14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Obszar opracowania położony jest na wschód od Poznania i miasta Swarzędz, przylegając do południowo-wschodniej granicy gminy. Ze względu na bliskie sąsiedztwo Poznania teren ten podlega presji urbanizacyjnej. Posiada on charakter wsi przekształcającej się w przedmieście, położonej w sąsiedztwie metropolii. Występują tu zarówno tereny zurbanizowane, jak i tereny otwarte - rolne, w tym sady. Na obszarze objętym planem występuje: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, obiekty usługowe, sporadycznie produkcyjno-usługowe a także bocznica kolejowa.

Plan dopuszcza rozbudowę istniejących obiektów i lokalizację nowych, ustalając jednocześnie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowanie ładu przestrzennego w tej części Gminy Swarzędz.

Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa, w tym stanowiąca rozbudowę istniejących obiektów, przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz sporządził analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w marcu 2024 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Swarzędz, w ramach „oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała nr LXXXV/883/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26.03.2024 r.).

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Obciążenia finansowe gminy związane z uchwaleniem planu spowodowane będą obowiązkiem wykupu nieruchomości do realizacji zadań celu publicznego. Obowiązkiem tym objęte będą tereny przeznaczone pod urządzenie nowo wydzielanych dróg i ulic oraz pod poszerzenia już istniejących ciągów komunikacyjnych, a także tereny infrastruktury technicznej. Po stronie zysków można założyć wpływy do budżetu gminy z opłaty planistycznej oraz z podatku od nieruchomości.

Po przeanalizowaniu ustaleń projektu planu stwierdzono, że bilans zysków i kosztów sporządzenia oraz uchwalenia niniejszego planu jest ujemny.

INSPEKTOR
ds. Planowania Przestrzennego


Paulina Kwaśna

KIEROWNIK
Wydziału Architektury i Urbanistyki


Jędrzej Cesar

