

Projekt

Burmistrz
Miasta i Gminy Swarzędz

Marian Szkudlarek

z dnia 17 kwietnia 2026 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**

17. 04. 2026

z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” - obręb Gruszczyń - część A (pow. ca.146,5 ha)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. nr 130, poz. 871) oraz w związku z art. 67 ust. 3 zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” - obręb Gruszczyń - część A (pow. ca. 146,5 ha), zwany dalej planem, stwierdzając jego zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr X/51/2011 z dnia 29.03.2011 r. zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Wielkopolskiego Nr KN-I.4201.2.2019.10 z dnia 19.02.2019 r. oraz uchwałą Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr XXXV/402/2021 z dnia 23.03.2021 r.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” - obręb Gruszczyń - część A (pow. ca. 146,5 ha)”, opracowany w skali 1: 2000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik Nr 4 - dane przestrzenne planu.

§ 2.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, przy czym obie funkcje można realizować łącznie;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym na terenie MN/U - należy przez to rozumieć budynek, w którym wydzielono nie więcej niż 1 lokal mieszkalny oraz 1 lokal usługowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz nie większej niż 60% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o maksymalnym spadku 12°;
- 4) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) działce ogrodu działkowego - należy przez to rozumieć działkę, zgodnie z ustawą z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1073);
- 6) głównych połaciach dachu- należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu zajmującą nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy budynku;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem, w granicach danego terenu, wysunięcia przed linię zabudowy:
 - a) schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
 - b) balkonów, zadaszeń i wykuszy na głębokość nie większą niż 1,5 m;
- 8) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany nowego budynku na minimum 50% długości elewacji, z dopuszczeniem, w granicach danego terenu, wysunięcia przed tę linię:
 - a) schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
 - b) okapów, gzymsów, balkonów na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 9) ogrodzeniach ażurowych - należy przez to rozumieć ogrodzenie terenu umożliwiające naturalny przepływ powietrza, w którym łączna powierzchnia prześwitów, otworów winna wynosić co najmniej 60% górnej części powierzchni ogrodzenia, a cokół, stanowiący część pełną ogrodzenia, nie może być wyższy niż 0,8 m;
- 10) 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;
- 11) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym;
- 12) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej lub dróg wewnętrznych dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 13) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, oraz tablice z ogłoszeniami, tablice turystyczne lub przyrodnicze;
- 14) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym;

- 15) usługach – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą do zaspokajania potrzeb ludzi o charakterze niematerialnym lub materialnym, w tym w zakresie rzemiosła, z wyłączeniem produkcji metodami przemysłowymi;
- 16) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone, formowane w kształcie pasów i szpalerów w zwartej formie.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U;
- 6) tereny powierzchniowej eksploatacji kruszyw, oznaczone na rysunku planu symbolem PG;
- 7) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US;
- 8) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZD;
- 9) tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZK;
- 10) teren zieleni krajobrazowej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZK/WS;
- 11) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 12) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-Z;
- 13) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-L;
- 14) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D;
- 15) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDxr;
- 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 17) tereny dróg wewnętrznych dla pieszych i rowerów, oznaczone na rysunku planu symbolem KDWxr;
- 18) tereny infrastruktury technicznej - wodociągowej, oznaczone na rysunku planu symbolem W;
- 19) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 20) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolem K,
- 21) teren infrastruktury technicznej - telekomunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem T.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy dla:
 - budynków mieszkalnych lub usługowych odsuniętych w głąb działki na odległość nie mniejszą niż 18 m od wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy,
 - budynków gospodarczo-garażowych,
 - wiat,
 - b) dla budynków zlokalizowanych na działkach narożnikowych dopuszcza się usytuowanie budynków względem jednej wybranej obowiązującej linii zabudowy, przy czym drugą obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) zachowanie odległości obiektów budowlanych od krawędzi dróg publicznych, zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
- 3) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszcza się:
 - a) termomodernizację, zachowanie i przebudowę, w tym istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) rozbudowę i nadbudowę, przy czym dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu, w tym nieprzekraczalnych linii zabudowy, a wyznaczone obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów budowlanych wykonanych z blachy i prefabrykatów betonowych,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż:
 - 1000 m² na terenie 1MN/U, 8MN/U, 1U, 3U, 3P/U,
 - 500 m² na terenach: 1P/U, 2P/U,
 - 250 m² na terenie 2U,
 - 200 m² na pozostałych terenach z dopuszczoną zabudową usługową;
- 5) dopuszczenie zabudowy mniejszych działek istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu niż określone w przepisach szczegółowych w Rozdziale 2;
- 6) na terenach: 1MN/U, MW, 1U, 2U dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy, zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 5.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia:
 - a) całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno” i nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska” w zakresie ochrony stanu i jakości wód,
 - b) części planu w granicach Obszaru Natura 2000 „Dolina Cybiny” PLH300038, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy o ochronie przyrody i plan ochrony;
- 2) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
- inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
 - na terenach: 1PG, 2PG, 2P/U, 2US, 1ZK/WS - 8ZK/WS inwestycji, stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, garażami, parkingami i zespołami parkingów, zgodnych z ustalonym w planie przeznaczeniem i zasadami zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami o odpadach;
- 5) w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleb prowadzenie rekultywacji zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska oraz o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku na terenach:
- a) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) ZD - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 7) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m oraz – wyłącznie na terenie 3P/U – 1,5 m, przy czym zakaz nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych, skalniaków ogrodowych i nasypów ziemnych, o których mowa w pkt 8;
- 8) zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji z terenów PG, P/U i U oraz dróg publicznych na sąsiednie tereny, zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska, w tym w szczególności dopuszczenie stosowania: ekranów akustycznych, nasypów ziemnych, zieleni izolacyjnej, oraz zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie i przebudowie dróg.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę konserwatorską archeologicznego dziedzictwa kulturowego dla zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, położonych w granicach wyznaczonej na rysunku planu archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej na terenach: 1MN/U, 3P/U, 2PG, 2US, ZD, 4ZK, 5ZK, 5ZK/WS, w której nakazuje się:

- 1) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) uzyskanie pozwolenia właściwego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu:

1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) obiektów małej architektury,
- b) tablic informacyjnych o programach dofinansowania inwestycji o powierzchni do 6 m²,
- c) na terenach publicznych parków, parkingów, placów zabaw, dróg i placów oraz na ich ogrodzeniach:
 - tablic i gablot informacyjnych o powierzchni do 2 m²,
 - słupów ogłoszeniowych o powierzchni ekspozycji do 6 m², średnicy do 1 m i wysokości do 2,5 m;

2) zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
- b) na terenach, o których mowa w pkt 1 lit. c,
- c) na budynkach powyżej poziomu parteru oraz na dachu budynku, z wyłączeniem szyldów na budynkach usługowych,
- d) na budowlach związanych z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniach infrastruktury technicznej,
- e) na ogrodzeniach, z wyłączeniem terenów sportowych oraz szyldów w postaci płaskiej tablicy, nie wystającej poza ogrodzenie,
- f) przesłaniających lub wyklejających otwory okienne i drzwi,
- g) zakłócających kompozycję elewacji,
- h) niepołączonych trwale z gruntem;

3) w przypadku sytuowania wielu tablic i urządzeń reklamowych lub szyldów na elewacji budynku, nakaz wykonania ich w tym samym kształcie, grupowania w jednym miejscu oraz umieszczania w równym szeregu w pionie lub w poziomie;

4) nakaz sytuowania zewnętrznej krawędzi wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych z zachowaniem odległości:

- a) nie mniejszej niż 10 m od osi jezdni oraz nie mniejszej niż wynika z przepisów odrębnych,
- b) nie mniejszej niż 10 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,
- c) nie mniejszej niż 20 m od zewnętrznej krawędzi wolnostojącej tablicy lub urządzenia reklamowego;

5) zakaz stosowania ogrodzeń:

- a) od strony dróg i placów - pełnych, z prefabrykowanych betonowych przęseł, żelbetowych oraz z blachy,
- b) innych niż ażurowe, z wyłączeniem ogrodzeń stanowiących rozwiązania, o których mowa w § 5 pkt 8,
- c) wyższych niż 2 m;

6) zakazy określone w pkt 5 nie dotyczą ogrodzenia boisk sportowych, placów budowy lub innych ogrodzeń wymagających spełnienia warunków określonych w przepisach odrębnych.

§ 8.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi w Rozdziale 2.

§ 9.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, ustalonych i podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa:

1) w obszarze objętym planem występują:

- a) na terenie 5ZK/WS - udokumentowane złoża torfu „Gruszczyn WWJ”, „Gruszczyn JK”,
- b) na terenach: 1PG, 2PG, 2KD-Z, 2US, 4KDW, 2E - udokumentowane złoża kruszywa naturalnego „Gruszczyn KP”, „Gruszczyn KP II”, „Gruszczyn KP III”,
- c) na terenach: 1PG, 2PG, 2KD-Z, 2US, 4KDW, 2E - tereny i obszary górnicze „Gruszczyn KP II” oraz „Gruszczyn KP III”,
- d) na terenach: 6ZK/WS i 1KD-Z - obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:
 - średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
 - wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$),
- e) na terenach: 6ZK/WS i 1KD-Z obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$),
- f) na terenach oznaczonych symbolami: 3MN, 5MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 16MN, 9MN/U, 2P/U, 2ZK, 5ZK, 6ZK, 3ZK/WS, 5ZK/WS, 1ZL, 2KD-Z, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KDW, 11KDW, 2KDxr, 3KDxr, 6KDxr, 1KDWxr, 2KDWxr, 2K - tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi -T9 i T13;

2) dla terenów i obszarów górniczych o symbolach 1PG i 2PG dopuszcza się kierunek rekultywacji pod zieleń krajobrazową;

3) na obszarach, o których mowa w pkt 1 lit. d:

- a) obowiązują zakazy zgodnie z przepisami prawa wodnego,
- b) dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie terenów na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyłącznie przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów prawa wodnego;

4) w granicach terenów, o których mowa w pkt 1 lit. f ustala się:

- a) wykonanie badań geologiczno-inżynierskich dla określenia kategorii geotechnicznej posadowienia obiektu budowlanego,
- b) określenie warunków posadowienia i realizacji obiektu budowlanego na podstawie dokumentacji geotechnicznej lub geologiczno-inżynierskiej, w tym rozwiązań i środków technicznych, które zapobiegają naruszeniu stateczności zboczy i skarp.

§ 10.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem;

2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz:

- a) z zastrzeżeniem lit. b, minimalną powierzchnię działek na terenach: MN, MN/U, MW, U, P/U i US zgodnie z ustaleniami dotyczącymi minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonymi w Rozdziale 2,
- b) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek dla dojazdów i dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
- c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20 m, z dopuszczeniem mniejszej szerokości frontu wyłącznie dla działek zlokalizowanych na zakończeniu lub załamaniu pasa drogowego, lub wydzielonych dla urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów,
- d) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 40° - 140° .

§ 11.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV i 15 kV oraz nn 0,4 kV na podziemne przy lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w szczególności zgodnie z przepisami w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz prawa ochrony środowiska w pasach technologicznych o szerokości:
 - a) po 11 m od osi linii 110 kV na stronę,
 - b) po 7 m od osi linii 15 kV na stronę,
 - c) po 3,5 m od osi linii 0,4 kV na stronę;
- 2) uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenów występowania kablowych linii elektroenergetycznych:
 - a) WN z pasem technologicznym o szerokości po 0,5 m od osi linii na stronę,
 - b) SN i nn z pasem technologicznym o szerokości po 0,25 m od osi linii na stronę;
- 3) ochronę istniejącego ujęcia wody na terenie 1W, w tym respektowanie zakazów obowiązujących dla stref ochrony bezpośredniej ujęć wody zgodnie z przepisami prawa wodnego;
- 4) uwzględnienie oznaczonej na rysunku planu strefy kontrolowanej dla istniejącego gazociągu w/c DN500 relacji Śrem-Poznań (rok budowy 1972) o szerokości 38 m na stronę od jego osi, w której obowiązują ograniczenia lokalizacji obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 5) zachowanie stref ochronnych wolnych od zabudowy i wysokich nasadzeń dla istniejącej sieci:
 - a) magistrali wodociągowej o średnicy DN500 mm - po 5 m od osi przewodu na każdą stronę,
 - b) rurociągów wody surowej DN600, DN500, DN400 - po 5 m od osi przewodu na każdą stronę,
 - c) rurociągu technologicznego DN300, DN500 - po 2,5 m od osi przewodu na każdą stronę;

- 6) nakaz uwzględnienia obowiązujących nieprzekraczalnych ograniczeń wysokości obiektów budowlanych i obiektów naturalnych (powierzchnia stożkowa o nachyleniu 1:20 oraz powierzchnia pozioma wewnętrzna), określonych w dokumentacji lotniska Poznań/Kobylnica, i oznaczonych na rysunku planu;
- 7) nakaz oznakowania i zgłoszenia właściwym organom lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami o przeszkodach lotniczych, powierzchniach ograniczających przeszkody oraz urządzeniach o charakterze niebezpiecznym;
- 8) nakaz zachowania istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i prawa wodnego.

§ 12.

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

1) następujące klasy dróg publicznych o symbolach:

- a) KD-Z - drogi klasy zbiorczej,
- b) KD-L - drogi klasy lokalnej,
- c) KD-D - drogi klasy dojazdowej;

2) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

3) obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu z istniejących i planowanych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, przy czym dla:

- a) terenu 4MN/U obsługę komunikacyjną z drogi 3KD-D, z dopuszczeniem zachowania istniejącej obsługi komunikacyjnej na dz. 313/32 z drogi 1KD-Z,
- b) terenu 7MN/U obsługę komunikacyjną z drogi 1KD-Z, wyłącznie poprzez drogę 4KDW, z dopuszczeniem zachowania istniejącej obsługi komunikacyjnej na dz. 313/10 i 313/33 z drogi 1KD-Z,
- c) terenów 6MN/U i 3U obsługę komunikacyjną z drogi 1KD-Z, wyłącznie poprzez drogi 2KDW, 3KDW, 4KDW, z dopuszczeniem zachowania istniejącej obsługi komunikacyjnej na dz. 313/20 z drogi 1KD-Z,
- d) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną dopuszcza się wyłącznie z drogi niższej klasy;

4) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i wewnętrznymi, dopuszczenie lokalizacji dojazdów na zasadach określonych w przepisach o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji stanowisk postojowych:

1) zapewnienie odpowiedniej liczby stanowisk postojowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów w ilości nie mniejszej niż:

- a) 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny,
- b) 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
- c) 1 stanowisko postojowe na 4 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
- d) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej w budynkach na terenach US,

- e) 1 stanowisko postojowe na 2 altany na terenie ZD;
- 2) lokalizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 20% stanowisk postojowych dla samochodów, z wyłączeniem stanowisk postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) lokalizację stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej lub nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to stanowiska postojowych w garażach, wiatkach i parkingach podziemnych.

§ 13.

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) wyposażenie obszaru objętego planem w infrastrukturę techniczną wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz podłączenie do niej terenów;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, montażu i rozbiórki infrastruktury technicznej;
- 3) powiązanie planowanych urządzeń infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 4) zachowanie dostępu do sieci;
- 5) zachowanie odległości między urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa i możliwości ich eksploatacji.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, oraz ich rozbudowę i przebudowę, w szczególności w przypadku, gdy kolidują z planowaną inwestycją.

3. Nowo projektowane urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych, oraz na wyznaczonych terenach infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się ich lokalizację na innych terenach.

4. W zakresie sieci wodociągowej i zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zachowanie, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu:
 - a) magistrali wodociągowej DN500 na terenach: 8MN/U, 1U i 1MN,
 - b) rurociągów wody surowej DN600, DN500, DN400 na terenach: 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN,
 - c) rurociągu technologicznego DN300 i DN500 (odwadniającego stację uzdatniania wody) na terenach: 2P/U, 3ZK/WS, 3ZK i 2US;
- 2) zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- 3) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę dla celów zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej lub zastosowanie indywidualnych rozwiązań;
- 4) rozbudowę sieci.

5. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

- 1) ustala się budowę:
 - a) sieci kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) przepompowni ścieków na terenach K, z dopuszczeniem lokalizacji nowych przepompowni ścieków na wydzielonej działce na pozostałych terenach;

- 2) dopuszcza się, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowane firmy do oczyszczalni ścieków lub do stacji zlewnych;
- 3) dla ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dla ścieków komunalnych nakazuje się podczyszczanie ścieków na terenie zakładu;
- 4) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

6. Zagospodarowanie lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami prawa wodnego oraz o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie lub techniczno-budowlanymi dotyczącymi dróg publicznych, w tym dopuszczenie:

- 1) lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody na terenie nieruchomości,
- 2) stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych.

7. W zakresie sieci gazowej:

- 1) zachowanie istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 relacji Śrem-Poznań (rok budowy 1972), do czasu oddania do eksploatacji nowego gazociągu zgodnie z pkt 2,
- 2) dopuszcza się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia w zasięgu wyznaczonej na rysunku planu granicy rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenach o innym przeznaczeniu: 1KD-L, 4KD-D, 2U, 3MN/U, 1ZK, 2ZK, 2KDxr, 1ZK/WS i 1PG;
- 3) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia.

8. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

- 1) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV z dopuszczeniem zasilania z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem:
 - a) elektrowni wiatrowych,
 - b) biogazowni,
 - c) wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
- 2) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej na terenach zabudowy oraz docelową przebudowę istniejących sieci napowietrznych na sieci podziemne, kablowe, w tym w szczególności przebudowę na sieć podziemną linii 110 KV na odcinku kolidującym z przebiegiem drogi 2KD-Z i planowanym odcinkiem gazociągu, o którym mowa w ust. 7 pkt 2;
- 3) lokalizację stacji transformatorowych na terenach E, z dopuszczeniem lokalizacji nowych stacji transformatorowych kontenerowych wolnostojących na pozostałych terenach;
- 4) dla lokalizacji stacji kontenerowej:
 - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,
 - b) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m,
 - c) dach płaski,
 - d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 0%;
- 5) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;

6) dopuszczenie wykonania oświetlenia ulicznego w pasach drogowych.

9. W zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią.

10. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w tym w szczególności stosowanie Uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia w obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń i zakazów zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

§ 14.

Nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15.

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 16.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 13MN, 14MN, 16MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:

- a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego,
- b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
- c) usług realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym wyłącznie w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- d) nie więcej niż 2 sztyldów o powierzchni do 1 m², lokalizowanych na działce budowlanej na elewacji budynku lub na ogrodzeniu,
- e) kondygnacji podziemnej;

2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30%;

3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) minimalną 0,01,
- b) maksymalną 0,9;

4) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;

5) wysokość zabudowy:

- a) budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy,
- b) budynki gospodarczo-garażowe - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3 m do okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,5 m do kalenicy,

- c) wiaty do 4 m;
- 6) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla:
 - a) budynków mieszkalnych na terenie 5MN,
 - b) budynków mieszkalnych parterowych o wysokości nie większej niż 5 m,
 - c) części budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 5m, przy czym powierzchnia dachów płaskich nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni dachu budynku,
 - d) budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b, na terenach:
 - a) 1MN, 2MN, 4MN, - nie mniejszą niż 800 m²,
 - b) 3MN, 5MN - nie mniejszą niż 1000 m²,
 - c) 13MN, 14MN, 16MN, - nie mniejszą niż 1500 m².

§ 17.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 15MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
 - c) usług realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym wyłącznie w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - d) nie więcej niż 2 sztyldów o powierzchni do 1 m², lokalizowanych na działce budowlanej na elewacji budynku lub na ogrodzeniu,
 - e) kondygnacji podziemnej;
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 25%;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 0,6;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 50% działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy,
 - b) budynki gospodarczo-garażowe - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3 m do okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,5 m do kalenicy,
 - c) wiaty do 4 m;
- 6) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla:

- a) budynków mieszkalnych parterowych o wysokości nie większej niż 5 m,
 - b) części budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 5m, przy czym powierzchnia dachów płaskich nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni dachu budynku,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b, na terenach:
- a) 6MN, 7MN, - nie mniejszą niż 1200 m²,
 - b) 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 15MN - nie mniejszą niż 1500 m².

§ 18.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego,
 - b) budynku usługowego wolnostojącego,
 - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
 - d) nie więcej niż 2 sztyldów na każdy podmiot gospodarczy na działce budowlanej, lokalizowanych na:
 - elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 5% powierzchni elewacji budynku,
 - ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 1 m²,
 - e) kondygnacji podziemnej,
 - f) na terenie 8MN/U: plenerowych obiektów sportu i rekreacji, placów zabaw, zieleni urządzonej,
 - g) zieleni izolacyjnej, w szczególności na terenach: 1MN/U, 4MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem drogi 1KD-Z;
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,01, a wyłącznie na terenach: 1MN/U i 8MN/U: 0,
 - b) maksymalną 1,2;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 30% działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy,
 - b) budynki gospodarczo-garażowe - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3 m do okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,5 m do kalenicy,
 - c) wiaty do 4 m;
- 6) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla:

- a) budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych parterowych o wysokości nie większej niż 5 m,
 - b) części budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych o wysokości nie większej niż 5 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni dachu budynku,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b.

§ 19.

Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonym symbolem 9MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego,
 - b) budynku usługowego wolnostojącego,
 - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², przy czym budynek może być wolnostojący lub przybudowany do innego budynku,
 - d) nie więcej niż 2 sztyldów na każdy podmiot gospodarczy na działce budowlanej, lokalizowanych na:
 - elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 5% powierzchni elewacji budynku,
 - ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 1 m²,
 - e) kondygnacji podziemnej;
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30%;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 0,9;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m do kalenicy,
 - b) budynki gospodarczo-garażowe - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3 m do okapu lub gzymsu i nie więcej niż 5,5 m do kalenicy,
 - c) wiaty do 4 m;
- 6) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla:
 - a) budynków mieszkalnych parterowych o wysokości nie większej niż 5 m,
 - b) części budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 5 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni dachu budynku,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych i wiat;

- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b: nie mniejszą niż 1000 m².

§ 20.

Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem MW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) garażu podziemnego lub naziemnego,
 - c) usług realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym wyłącznie w parterze budynku mieszkalnego,
 - d) nie więcej niż 2 szyldów o powierzchni do 1 m², lokalizowanych na działce budowlanej na elewacji budynku lub na ogrodzeniu,
 - e) kondygnacji podziemnej;
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 21%;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 0,75;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 30% działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne - do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m do kalenicy,
 - b) garaż - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4 m do okapu lub gzymsu,
 - c) wiaty do 4 m;
- 6) dachy płaskie;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m², z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b.

§ 21.

Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków usługowych,
 - b) jednego mieszkania służbowego w budynku usługowym, o powierzchni nie większej niż 40% powierzchni całkowitej budynku,
 - c) nie więcej niż 2 szyldów na każdy podmiot gospodarczy na działce budowlanej, lokalizowanych:
 - na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 5% powierzchni elewacji,
 - na budynkach powyżej poziomu parteru oraz na dachu budynku w formie liter, logo lub logotypów o wysokości do 1/8 wysokości budynku,

- na ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 1 m²,
 - w formie pylonów (o szerokości nie większej niż 1,2 m i grubości nie większej niż 0,4 m) lub totemów, przy czym nie więcej niż 1 pylon albo totem na działce budowlanej,
 - w formie masztów flagowych, przy czym nie więcej niż 5 masztów na działce budowlanej,
- d) jednego wolnostojącego urządzenia reklamowego lub tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 6 m² na działce budowlanej,
- e) urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych na elewacji budynku w obrębie parteru o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni elewacji parteru,
- f) kondygnacji podziemnej;
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) minimalną 0,1,
 - b) maksymalną 1,2;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 20% działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) budynki usługowe - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - b) wiaty, pylony, wolnostojące urządzenia reklamowe lub tablice reklamowe - do 4 m,
 - c) totemy i maszty flagowe, pozostałe budowle do 10 m;
- 6) dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach 2U i 3U nie mniejszą niż 1200 m², a na terenie 1U nie mniejszą niż 2000 m² z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b.

§ 22.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
- a) budynków i budowli w zakresie produkcji, składów, magazynów lub usług,
 - b) nie więcej niż 2 szyldów na każdy podmiot gospodarczy na działce budowlanej, lokalizowanych:
 - na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 5% powierzchni elewacji,
 - na budynkach powyżej poziomu parteru oraz na dachu budynku w formie liter, logo lub logotypów o wysokości do 1/8 wysokości budynku,
 - na ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 1 m²,
 - w formie pylonów (o szerokości nie większej niż 1,2 m i grubości nie większej niż 0,4 m) lub totemów, przy czym nie więcej niż 1 pylon lub totem na działce budowlanej,
 - w formie masztów flagowych, przy czym nie więcej niż 5 masztów na działce budowlanej,

- g) jednego wolnostojącego urządzenia reklamowego lub tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 6 m² na działce budowlanej,
 - h) urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych na elewacji budynku w obrębie parteru o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni elewacji parteru,
 - i) kondygnacji podziemnej;
- 2) nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej w strefie oznaczonej na rysunku planu na terenie:
- a) 1P/U stycznie do granicy planu,
 - b) 2P/U stycznie do terenu 3MN i 9MN-U;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 50%;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) minimalną 0,3,
 - b) maksymalną 1,5;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 15% działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
- a) budynki - do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m,
 - b) wiaty - do 8 m,
 - c) pylony, wolnostojące urządzenia reklamowe i tablice reklamowe - do 4 m,
 - d) totemy i maszty flagowe, pozostałe budowle - do 10 m;
- 7) dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b.

§ 23.

Na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3P/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
- a) budynków i budowli w zakresie produkcji, składów, magazynów lub usług,
 - b) nie więcej niż 2 szyldów na każdy podmiot gospodarczy na działce budowlanej, lokalizowanych:
 - na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 5% powierzchni elewacji,
 - na budynkach powyżej poziomu parteru oraz na dachu budynku w formie liter, logo lub logotypów o wysokości do 1/8 wysokości budynku,
 - na ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 1 m²,
 - w formie pylonów (o szerokości nie większej niż 1,2 m i grubości nie większej niż 0,4 m) lub totემów, przy czym nie więcej niż 1 pylon lub totem na działce budowlanej,
 - w formie masztów flagowych, przy czym nie więcej niż 5 masztów na działce budowlanej,

- c) jednego wolnostojącego urządzenia reklamowego lub tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 6 m² na działce budowlanej,
 - d) urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych na elewacji budynku w obrębie parteru o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni elewacji parteru,
 - e) kondygnacji podziemnej;
- 2) nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej w strefie oznaczonej na rysunku planu stycznie do terenów: 1MN/U i 8MN/U, z wyłączeniem terenów zabudowanych i utwardzonych;
 - 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 50%;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,
 - b) maksymalną 1,0;
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 15% działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynki - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 11 m,
 - b) wiaty - do 8 m,
 - c) pylony, wolnostojące urządzenia reklamowe i tablice reklamowe - do 4 m,
 - d) totemy i maszty flagowe, pozostałe budowle - do 10 m;
 - 7) dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
 - 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m², z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b.

§ 24.

Na terenach powierzchniowej eksploatacji kruszyw, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PG i 2PG, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchniową eksploatację kruszywa naturalnego, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;
- 2) gromadzenie zdejmowanego nakładu na tymczasowych zwałowiskach;
- 3) prowadzenie gospodarki bezodpadowej mas ziemnych podczas eksploatacji i rekultywacji, w tym wykorzystanie nakładu do rekultywacji terenu poeksploatacyjnego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2:
 - a) zaplecza socjalnego i administracyjnego,
 - b) maszyn urządzeń wydobywczych,
 - c) miejsca obróbki mechanicznej kruszywa wraz z niezbędną infrastrukturą,
 - d) nie więcej niż 1 sztyldu na działce budowlanej, lokalizowanych:
 - na ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 1 m²,
 - w formie masztów flagowych, przy czym nie więcej niż 5 masztów na działce budowlanej;

5) wysokość:

- a) budynków, tymczasowych obiektów budowlanych - jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m,
 - b) budowli, masztów flagowych - do 10 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 2%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,02;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną - 0% działki budowlanej;
- 9) dachy płaskie;
- 10) zachowanie odległości budynków od granic działki budowlanej oraz krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami o drogach publicznych oraz o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 11) realizację pasów ochronnych, zgodnie z Polską Normą PN-G-02100:2013-12 „Górnictwo odkrywkowe. Pas zagrożenia i pas ochronny wyrobisk odkrywkowych. Użytkowanie i szerokość”, dla ochrony przyległych dróg i infrastruktury technicznej;
- 12) granicę obszaru wymagającego rekultywacji po eksploatacji kruszywa naturalnego, pokrywającą się z zasięgiem wyznaczonych na rysunku planu terenów 1PG i 2PG.

§ 25.

Na terenie sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1US, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację plenerowych budowli sportowych, w tym: boisk, placów zabaw i innych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) nie więcej niż 3 sztyldów na każdy podmiot gospodarczy na działce budowlanej, lokalizowanych:
 - na ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 1 m²,
 - w formie pylonów (o szerokości nie większej niż 1,2 m i grubości nie większej niż 0,4 m) lub totemów, przy czym nie więcej niż 1 pylon lub totem na działce budowlanej,
 - w formie masztów flagowych, przy czym nie więcej niż 5 masztów na działce budowlanej,
 - b) wolnostojącego urządzenia reklamowego lub tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 6 m²;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) pylonów, wolnostojących urządzeń lub tablic reklamowych - do 4 m,
 - b) totemów i masztów flagowych, pozostałych budowli - do 10 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b.

§ 26.

Na terenie sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2US, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację plenerowych budowli sportowych, w tym: boisk, kortów tenisowych, lodowisk, ścianek wspinaczkowych, placów zabaw i innych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków i hal sportowych, w tym sal gimnastycznych, budynku szatni z węzłem sanitarnym, magazynu i zaplecza administracyjnego,
 - b) lokali usługowych w budynkach o funkcji sportowo-rekreacyjnej,
 - c) nie więcej niż 3 szyldów na każdy podmiot gospodarczy na działce budowlanej, lokalizowanych:
 - na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 5% powierzchni elewacji,
 - na budynkach powyżej poziomu parteru oraz na dachu budynku w formie liter, logo lub logotypów o wysokości do 1/8 wysokości budynku,
 - na ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 1 m²,
 - w formie pylonów (o szerokości nie większej niż 1,2 m i grubości nie większej niż 0,4 m) lub totemów, przy czym nie więcej niż 1 pylon lub totem na działce budowlanej,
 - w formie masztów flagowych, przy czym nie więcej niż 5 masztów na działce budowlanej,
 - d) wolnostojącego urządzenia reklamowego lub tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 6 m²,
 - e) urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych na elewacji budynku w obrębie parteru o powierzchni nie większej niż 25% powierzchni elewacji parteru,
 - f) kondygnacji podziemnej;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 20%, przy czym maksymalna powierzchnia zabudowy budynku nie większa niż 2000 m²;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,
 - b) maksymalną 0,2;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 50% działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynków - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - b) pylonów, wolnostojących urządzeń lub tablic reklamowych - do 4 m,
 - c) totemów i masztów flagowych, pozostałych budowli - do 10 m;
- 7) dachy płaskie, a dla budynków i hal sportowych dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów, w tym pokryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b.

§ 27.

Na terenie sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3US, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację plenerowych budowli sportowych, w tym: boisk, kortów tenisowych, lodowisk, ścianek wspinaczkowych, placów zabaw i innych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynku szatni z węzłem sanitarnym, magazynu i zaplecza administracyjnego,
 - b) nie więcej niż 3 szyldów na działce budowlanej, lokalizowanych:
 - na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 5% powierzchni elewacji,
 - na budynkach powyżej poziomu parteru oraz na dachu budynku w formie liter, logo lub logotypów o wysokości do 1/8 wysokości budynku,
 - na ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 1 m²;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 20%;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,
 - b) maksymalną 0,2;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 60% działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 8 m;
- 7) dachy płaskie;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m², z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. b.

§ 28.

Na terenie ogrodów działkowych, oznaczonym symbolem ZD, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednej altany działkowej lub obiektu gospodarczego na działce ogrodu działkowego;
- 2) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji:
 - budynku świetlicy,
 - obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych,
 - placu zabaw,
 - obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym hydroforni, stacji transformatorowej,
 - dojeżdż i dojazdów,
 - b) lokalizacji nie więcej niż 3 szyldów na działce budowlanej, lokalizowanych na:
 - elewacji budynku świetlicy o powierzchni nie większej niż 5% powierzchni elewacji,
 - ogrodzeniu o powierzchni nie większej niż 1 m²;
- 3) dachy płaskie lub strome dwuspadowe dla głównej bryły obiektu o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° w odcieniach naturalnych ceglanych lub czerwieni, przy czym wyłącznie przy przebudowie lub rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii i kolorystyki dachów;
- 4) wysokość:

- a) altan lub obiektów gospodarczych - zgodnie z przepisami o rodzinnych ogrodach działkowych,
- b) budynku świetlicy do 7,5 m;
- 5) powierzchnię zabudowy dla:
 - a) budynku świetlicy do 500 m²,
 - b) altany lub obiektu gospodarczego - zgodnie z przepisami o rodzinnych ogrodach działkowych;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,
 - b) maksymalną 0,2;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię działek w ogrodzie działkowym zgodnie z przepisami o rodzinnych ogrodach działkowych.

§ 29.

Na terenach zieleni krajobrazowej, oznaczonych symbolami 1ZK, 2ZK, 3ZK, 4ZK, 5ZK, 6ZK, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie zieleni naturalnej, w tym zieleni łąk i zadrzewień o charakterze krajobrazowym;
- 2) na terenach 1ZK, 2ZK, 3ZK, 4ZK, 5ZK dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji: budynków, wiat, miejsc postojowych dla samochodów i ogrodzeń.

§ 30.

Na terenach zieleni krajobrazowej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami 1ZK/WS, 2ZK/WS, 3ZK/WS, 4ZK/WS, 5ZK/WS, 6ZK/WS, 7ZK/WS, 8ZK/WS ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie i utrzymanie koryta rzeki Cybiny, zgodnie z przepisami prawa wodnego;
- 2) zachowanie zbiorników wodnych, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy poza obszarem występowania siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000 „Dolina Cybiny” oraz siedlisk gatunków będących przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000 „Dolina Cybiny”;
- 3) zachowanie zieleni naturalnej, w tym zieleni łąk i zadrzewień o charakterze krajobrazowym i nadwodnym, z dopuszczeniem zalesienia poza obszarem występowania siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony;
- 4) na terenach 1ZK/WS, 3ZK/WS, 4ZK/WS, 5ZK/WS, 6ZK/WS, wyłącznie poza obszarem występowania siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000 „Dolina Cybiny” oraz siedlisk gatunków będących przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000 „Dolina Cybiny” dopuszczenie lokalizacji:

- a) urządzeń wodnych,
 - b) zbiorników wodnych,
 - c) ciągów pieszych lub rowerowych, w tym kładek pieszych lub rowerowych,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz lokalizacji: budynków, wiat, miejsc postojowych dla samochodów i ogrodzeń.

§ 31.

Na terenach lasów oznaczonym symbolami 1ZL i 2ZL, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) sposób zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z przepisami o lasach;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu.

§ 32.

Na terenach dróg publicznych, oznaczonych symbolami: 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczącymi dróg publicznych, przy czym:
 - na drogach KD-D dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
 - lokalizacja inwestycji drogowych w strefach kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia wymaga zabezpieczenia lub przebudowy sieci zgodnie z § 11 pkt 4 i § 13 ust. 7,
- b) placu do zawracania pojazdów na zakończeniu dróg: 2KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 8KD-D,
- c) infrastruktury technicznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) dwupoziomowego skrzyżowania na drogach 2KD-Z oraz 1KD-L i 2KD-L,
- b) dróg dla rowerów,
- c) urządzeń obsługi ruchu pasażerskiego,
- d) zieleni przydrożnej,
- e) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na drogach KD-D.

§ 33.

Na terenach publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych symbolami: 1KDxr, 2KDxr, 3KDxr, 4KDxr, 5KDxr, 6KDxr ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) infrastruktury drogowej dla ruchu rowerowego i pieszego,
 - b) infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie zachowania obsługi komunikacyjnej działek na przyległych terenach;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34.

Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczącymi dróg publicznych, przy czym dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) placu do zawracania pojazdów na zakończeniu dróg: 1KDW, 3KDW, 4KDW, 6KDW, 8KDW, 9KDW, 11KDW;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
- a) zieleni przydrożnej,
 - b) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

§ 35.

Na terenach dróg wewnętrznych dla pieszych i rowerów, oznaczonych symbolami 1KDWxr i 2KDWxr ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

- a) infrastruktury drogowej dla ruchu rowerowego i pieszego,
 - b) infrastruktury technicznej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36.

Na terenach infrastruktury technicznej - wodociągowej, oznaczonych symbolami 1W, 2W, 3W, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności ujęcia wody;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną - 70%;
- 3) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 8 m.

§ 37.

Na terenach infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonych symbolami 1E, 2E, 3E ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności małogabarytowej stacji transformatorowej;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną - 0%;
- 3) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 5 m.

§ 38.

Na terenach infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczonych symbolami: 1K, 2K, 3K ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności przepompowni ścieków;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną - 0%;
- 3) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 3,5 m.

§ 39.

Na terenie infrastruktury technicznej - telekomunikacji, oznaczonym symbolem T, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej stacji bazowej telefonii komórkowej;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną - 40%;
- 3) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 40 m.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 40.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 41.

Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

INSPEKTOR
ds. Planowania Przestrzennego

tnż. arch. Olga Motuła

KIEROWNIK
Wydziału Architektury i Urbanistyki

Jędrzej Cesar

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

Anna Mieczysława
Radca Prawny

Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Grzegorz Talerka

Załącznik nr 3 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia.....2026 r.

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” - obręb Gruszczyń - część A (pow. ca.146,5 ha), inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07.07.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688 ze zm.), Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga co następuje:

§ 1.

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

§ 2.

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

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

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanymi z nią ewentualnymi wykupami terenów pod rozbudowę prowadzić będą właściwe jednostki samorządowe zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska i o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

§ 3.

W odniesieniu do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia 2026 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(t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze
zmianami) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

Uchwałą nr LII/314/2010 z dnia 09.02.2010 r. Rada Miejska w Swarzędzu przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice”, gmina Swarzędz.

Dla przedmiotowego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowym celem opracowania planu miejscowego jest stworzenie podstawy prawnej do racjonalnego zagospodarowania przestrzennego wsi Gruszczyń w rejonie Doliny Cybiny, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz. Obecnie nowa zabudowa powstaje w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i nieliczne obowiązujące plany miejscowe. Opracowanie kompleksowego planu wsi pozwoli zaprojektować właściwy układ urbanistyczny, w tym drogowy, i zachować ład przestrzenny.

Uchwałą nr LII/314/2010 z dnia 09.02.2010 r. Rada Miejska w Swarzędzu przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice”, gmina Swarzędz, którym objęto obszar 635 ha. Pierwotnie opracowywano plan w całości, a 2019 r. zdecydowano o podziale planu na poszczególne części dla których będą prowadzone odrębne procedury planistyczne. Prace planistyczne kontynuowano dla wschodniej części wsi Gruszczyń o powierzchni ca 158 ha. W roku 2024 podjęto decyzję o podziale wydzielonej części planu obręb Gruszczyń na kolejne dwie części: A i B dla których będą prowadzone odrębne procedury planistyczne.

Obszar planu jest położony w części wsi Gruszczyń w rejonie ulic: Zielińskiej, Leśnej, Katarzyńskiej, Swarzędzkiej, Grobla, Na Stoku i Torfowej.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MW;
- 4) teren zabudowy usługowej, U;
- 5) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, P/U;
- 6) tereny powierzchniowej eksploatacji kruszyw, PG;
- 7) tereny sportu i rekreacji, US;
- 8) teren ogrodów działkowych, ZD;
- 9) tereny zieleni krajobrazowej, ZK;
- 10) teren zieleni krajobrazowej lub wód powierzchniowych śródlądowych, ZK/WS;
- 11) tereny lasów, ZL;
- 12) tereny dróg publicznych, KD-Z, KD-L KD-D;
- 13) tereny publicznych ciągów pieszo- rowerowych, KDxr;
- 14) tereny dróg wewnętrznych, KDW;
- 15) tereny dróg wewnętrznych dla pieszych i rowerów, KDWxr;
- 16) tereny infrastruktury technicznej - wodociągowej, W;
- 17) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, E;

18) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacji, K;

19) tereny infrastruktury technicznej - telekomunikacji, T.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem następujące kierunki rozwoju: tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny sportu i rekreacji, tereny ogrodów działkowych, tereny potencjalnego wydobywania kruszywa, obszary wód, lasy i zieleń naturalną. W zakresie komunikacji wskazano istniejącą drogę powiatową (ul. Swarzędzka klasy G oraz planowana obwodnica Swarzędza klasy G oraz ul. Katarzyńska jako drogę klasy Z). W zakresie infrastruktury technicznej w studium wskazano istniejącą linię elektroenergetyczną 110 kV, gazociąg wysokiego ciśnienia oraz ujęcia wody. Ustalenia studium mają charakter ogólny i wskazują kierunek zagospodarowania przestrzennego, który jest uszczegółowiony w zapisach planu miejscowego. Zasięgi obszarów zabudowy w studium przeniesiono do zapisów planu oraz nadano im konkretne przeznaczenie terenu oraz zasady zabudowy i zagospodarowania. W poszczególnych sytuacjach uwzględniano stan istniejący oraz wprowadzono korekty zasięgów zgodnie z dopuszczeniami przewidzianymi w studium.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, przyjętego uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice” – obręb Gruszczyn – część A (pow. ca. 146,5 ha) realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Zachowana zostaje podstawowa funkcja osiedla (mieszkaniowa i usługowa), oraz skala i charakter zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o podstawowy układ dróg publicznych we wsi Gruszczyn.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 5 uchwały.

W planie ustalono wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) w odniesieniu stanowisk archeologicznych, dla których wyznaczono w planie archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy oraz szerokości układu komunikacyjnego, a także wyznaczenie obszarów zieleni urządzonej i izolacyjnej spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze wagi interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego

(art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych oraz tereny: 1US - 3US – sportu i rekreacji.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych i na innych terenach. Na potrzeby rozbudowy ujęć wody wzdłuż ul. Katarzyńskiej wyznaczono nowe tereny W i znacznie poszerzono tereny, na których znajdują się obecne ujęcia wody. Zasięgi terenów wyznaczono w oparciu o wnioski firmy Aquanet.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków oraz okres wyłożenia do publicznego wglądu przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej www.bip.swarzedz.eu. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Kontynuacja zagospodarowania terenów w granicach planu budynkami mieszkalnymi i usługowymi wraz z układem komunikacyjnym, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy), przy projektowanym charakterze zabudowy, nie pełni dominującego sposobu obsługi komunikacyjnej. Obszar obsługuje w większości indywidualna komunikacja samochodowa. Teren jest obsługiwany przez transport publiczny – linie autobusowe nr 400, 412, 416, 492. W centralnej części wsi na skrzyżowaniu ulic Swarzędzkiej i Katarzyńskiej zlokalizowany jest przystanek „Gruszczyn-Katarzyńska”, znajdujący się w granicach opracowania planu. Ponadto w odległości 1,7 km od północnej granicy planu zlokalizowana jest stacja kolejowa Kobylnica, na linii kolejowej, zapewniająca połączenia w kierunku Poznania i Gniezna. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące ulice stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy). Na ulicy Swarzędzkiej istnieje droga rowerowa. Ulice klasy dojazdowej i lokalnej są przyjazne dla ruchu rowerowego z uwagi na występujące ograniczenie prędkości pojazdów na terenach zabudowanych.

Uchwała częściowo stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Sporządzenie planu jest również zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Swarzędz, przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr XXIV/246/2016 z dnia 21.06.2016 r. W analizie wskazano aktualność podjętych uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

oraz stwierdzono konieczność uchwalenia planów, nad którymi są prowadzone prace a uchwałę podjęto w latach 2008 – 2016.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane wpływy z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych, renty planistycznej, a także wydatki na: wykup gruntu pod inwestycje gminne, budowę i utrzymanie infrastruktury drogowej i technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Miejska w Swarzędzu z dnia 09.02.2010 r. podjęła Uchwałę nr LII/314/2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Cybiny i okolice”, gmina Swarzędz.

Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu ogłosił w prasie „Tygodnik Swarzędzki” w dniu 19.10.2010 r. na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

2) pismem z dnia 19.10.2010 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;

3) pismem z dnia 15.10.2010 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko

4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 w trakcie sporządzania projektu planu;

5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

6) opiniował i uzgadniał projekt, stosowanie do jego zakresu z właściwymi organami;

7) w dniach od 24.04.2014 r. do 15.05.2014 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Tygodnik Swarzędzki” w dniu 17.04.2014 r. a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; w dniu 7.05.2014 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

8) rozpatrzył 83 uwagi złożone do projektu planu;

9) w 2019 r. podzielił plan na 4 części i kontynuował prace planistyczne dla wyodrębnionych części opracowania, w tym dla części obrębu Gruszczyń;

10) w związku ze znacznym upływem czasu oraz istotnymi zmianami, które zaszły w przestrzeni Gruszczyńa w zabudowie na przedmiotowym obszarze, opracowany został

nowy projekt planu, dla którego konieczne było ponowienie procedury planistycznej w zakresie opiniowania i uzgodnień oraz wyłożenia do publicznego wglądu; uwagi do planu złożone w okresie I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zostały ponownie rozpatrzone przez Burmistrza w projekcie nowego planu;

11) dnia 17.03.2022 r. projekt planu uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

12) w dniu 07.03.2022 r. projekt planu uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;

13) w dniu 17.02.2022 r. projekt planu uzyskał uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

14) w dniach od 02.02.2022 r. do 26.04.2023 r. Burmistrz uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, organami właściwymi do uzgadniania projektu planu, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg;

15) w dniach od 15.06.2023 r. do 14.07.2023 r. po raz drugi wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Tygodnik Swarzędzki” w dniu 01.06.2023 r. a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; ponadto w dniu 12.07.2023 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

16) przyjmował uwagi do 28.07.2023 r.;

17) rozpatrzył 22 uwagi złożone do projektu planu w trakcie wyłożenia (jedno pismo zawierało szereg pytań, lecz nie sformułowano w nim żadnych wniosków lub uwag), przy czym 6 uwag zostało uwzględnionych, 10 częściowo uwzględnionych, a 6 nieuwzględnionych;

18) w wyniku wprowadzonych zmian ponowiono procedurę planistyczną, a projekt podzielono na część A i B;

19) w dniach od 21.07.2025 r. do 11.08.2025 r. po raz trzeci wyłożył projekt planu dla części A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Tygodnik Swarzędzki” w dniu 10.07.2025 r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; ponadto w dniu 08.08.2025 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

20) przyjmował uwagi do 25 sierpnia 2025 r.;

21) rozpatrzył 14 pism z uwagami złożonymi do projektu planu w trakcie wyłożenia, przy czym 1 uwagę uwzględnił w całości, a 6 uwag uwzględnił w części, 7 uwag odrzucił;

22) w dniach od 04.12.2025 r. do 26.12.2025 r. po raz czwarty wyłożył projekt planu dla części A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Tygodnik Swarzędzki” w dniu 27.11.2025 r., a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; ponadto w dniu 10.12.2025 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

23) przyjmował uwagi do 09 stycznia 2026 r.;

24) rozpatrzył 15 pism z uwagami złożonymi do projektu planu w trakcie wyłożenia, przy czym 2 uwagi uwzględnił w całości, a 5 uwag uwzględnił w części, 8 uwag odrzucił;

25) wprowadził zmiany w wyniku uwzględnienia uwag, przy czym z uwagi na zmianę przebiegu drogi wewnętrznej na dz. 351/2 obr. Gruszczyn zmienił zasięg podziału planu na części A i B, a z uwagi na pisma z dnia 05.02.2026 r. o wycofaniu uwagi nr 13 i pozostawieniu na dz. 727 obr. Gruszczyn przeznaczenia pod P/U oraz wniosku z dnia 05.02.2026 r. dot. przeznaczenia dz. nr 722 pod P/U – zmienił zasięg terenu 2P/U;

26) w dniach od 23.02.2026 r. do 16.03.2026 r. po raz piąty wyłożył projekt planu dla części A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie „Tygodnik Swarzędzki” w dniu 12.02.2026 r. a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; ponadto w dniu 06.03.2026 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

27) przyjmował uwagi do 30.03.2026 r.;

28) rozpatrzył 14 uwag złożonych do projektu planu w trakcie wyłożenia, przy czym jedną uwagę uwzględnił w całości, trzy w części, a pozostałe uwagi odrzucił.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Swarzędzu o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Swarzędzu niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.

INSPEKTOR
ds. Planowania Przestrzennego

inż. arch. Olga Motata

KIEROWNIK
Wydziału Architektury i Urbanistyki

Jędrzej Cesar