



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 7 stycznia 2026 r.

Poz. 66

UCHWAŁA NR XXV/264/2025 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 16 grudnia 2025 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część II.A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), 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. 67 ust. 3 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) oraz w związku z Uchwałą Nr XXV/340/2017 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część II.A, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.), zwany dalej „planem”.

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

2. Integralną część uchwały stanowią:

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

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym - rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) dachu płaskim - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków na działce w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,5 m:
 - a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - c) innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 60% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy do 1,5 m:
 - a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - c) innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 7) obiekcie kubaturowym - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;
- 8) 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;
- 9) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, gzymsów, okapów, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) tarasów, balkonów i powierzchni utwardzonych;
- 10) terenie - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to przedsięwzięcia, inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego, gastronomii, handlu, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;
- 12) willi miejskiej - rozumie się przez to budynek mieszkalny wielorodzinny, składający się z jednej klatki schodowej i nie więcej niż dwóch mieszkań na kondygnacji.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

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

1) tereny zabudowy:

- a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN,
- b) mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW,
- c) mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U,
- d) usługowej, oznaczone symbolami: 1U, 2U, 3U,
- e) usługowej - usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: 1US, 2US,
- f) parkingu, oznaczonego symbolem: KP;

2) tereny zieleni i wód:

- a) zieleni, oznaczone symbolami: 1Z, 2Z, 3Z,
- b) wód powierzchniowych, oznaczony symbolem: WS;

3) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem: IT;

4) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji sanitarnej, oznaczony symbolem: K;

5) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone symbolami: 1E, 2E, 3E;

6) tereny komunikacji:

- a) drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem: KDG,
- b) drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem: KDZ,
- c) drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem: KDL,
- d) drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem: KDD,
- e) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 37;
- 2) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych, z wyłączeniem wiat śmietnikowych oraz zabudowy urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych na terenach U;
- 3) dopuszcza się:
 - a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów lub wskaźników zabudowy, zachowanie ich lub przebudowę,
 - b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
 - c) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy i remontu,
 - d) lokalizację dojazdów,
 - e) lokalizację obiektów małej architektury.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego i inwestycji dopuszczonych w planie;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;

3) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 38.

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

- 1) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) MW/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) U, US, MW/U:
 - a) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - c) w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów domów opieki społecznej lub terenów szpitali poza miastem.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicy stanowiska archeologicznego – AZP 53- 29/236, przedstawionego na rysunku planu nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się tereny dróg publicznych jako tereny ogólnodostępne.

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) lokalizację zabudowy w formie szeregowej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy: minimalną - 0,01, maksymalną - 0,9;
- 7) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 10 m;
- 8) geometrię dachu:
 - a) budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - b) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - c) dopuszczenie stosowania dachów płaskich, których powierzchnia nie przekroczy 20% powierzchni dachu;
- 9) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 200 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 10) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38;
- 11) dostęp do terenu zgodnie z § 38.

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

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) lokalizację zabudowy w formie wolno stojącej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy: minimalną - 0,01, maksymalną - 0,75;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 9,5 m,
 - b) budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 5 m;
- 8) geometrię dachu:
 - a) budynku mieszkalnego: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - b) budynku pomocniczego: dowolna,
 - c) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - d) dopuszczenie stosowania dachów płaskich, których powierzchnia nie przekroczy 20% powierzchni dachu;
- 9) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla terenów 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
 - b) dla terenów 8MN, 9MN powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 10) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38;
- 11) dostęp do terenu zgodnie z § 38;
- 12) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²;
- 13) dopuszczenie podpiwniczenia.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 10MN, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) lokalizację zabudowy w formie szeregowej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy: minimalną - 0,01, maksymalną - 0,5;
- 7) maksymalną wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 9,5 m;
- 8) geometrię dachu:
 - a) budynku mieszkalnego: stromy dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,

- b) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 9) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 250 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 10) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38;
- 11) dostęp do terenu zgodnie z § 38.

§ 11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1MW:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 37% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,05, maksymalna - 1,85,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do czterech kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 15 m,
 - wiat: do 3 m,
 - f) geometria dachu:
 - dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - dla wiat: dach dowolny,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
 - h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38,
 - i) dostęp do terenu zgodnie z § 38;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) kondygnacji podziemnych,
- b) miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,
- c) miejsc gromadzenia odpadów w formie wiat.

§ 12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami 2MW, 3MW:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 23% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalną - 0,05, maksymalną - 1,15,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do czterech kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 14 m,
 - wiat: do 3 m,
 - f) geometria dachu:

- dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
- dla wiat: dach dowolny,

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,

h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38,

i) dostęp do terenu zgodnie z § 38;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) kondygnacji podziemnych,

b) miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,

c) miejsc gromadzenia odpadów w formie wiat.

§ 13. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami 4MW, 5MW:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

c) intensywność zabudowy: minimalną - 0,05, maksymalną - 1,5,

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

e) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do trzech kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 14,5 m,

- wiat: do 3 m,

f) geometrię dachu:

- dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,

- dla wiat: dach dowolny,

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,

h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38,

i) dostęp do terenu zgodnie z § 38;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) kondygnacji podziemnych,

b) miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,

c) miejsc gromadzenia odpadów w formie wiat.

§ 14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 6MW:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,05, maksymalna - 1,4,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 35%,
- e) wysokość zabudowy:
- budynku mieszkalnego: do trzech kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 11 m,
 - wiat: do 3 m,
- f) geometrię dachu:
- dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - dla wiat: dach dowolny,
- g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 550 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
- h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38,
- i) dostęp do terenu zgodnie z § 38;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) kondygnacji podziemnej,
 - b) miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,
 - c) miejsc gromadzenia odpadów w formie wiat.
- § 15.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 7MW:
- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie willi miejskiej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,05 maksymalna - 0,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do trzech kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 9,5 m,
 - wiat: do 3 m,
- f) geometrię dachu:
- dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu lub dach mansardowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 65°,
 - dla wiat: dach dowolny,
- g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1250 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
- h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38,
- i) dostęp do terenu zgodnie z § 38;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) kondygnacji podziemnych,
 - b) miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,
 - c) miejsc gromadzenia odpadów w formie wiat.

§ 16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 8MW:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej,
- c) intensywność zabudowy: minimalną - 0,05, maksymalną - 1,8,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
- e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do czterech kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 14 m,
 - wiat: do 3 m,

f) geometrię dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu lub dach mansardowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 65°,
- dla wiat: dach dowolny,

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,

h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38,

i) dostęp do terenu zgodnie z § 38;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) kondygnacji podziemnych,
- b) miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,
- c) miejsc gromadzenia odpadów w formie wiat.

§ 17. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami 9MW, 10MW:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- c) intensywność zabudowy: minimalną - 0,01, maksymalną - 2,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 35%,
- e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do czterech kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 15 m,
 - wiaty: do 3 m,

f) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dach mansardowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 65°,
- dla wiat: dach dowolny,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 4000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,

h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38,

i) dostęp do terenu zgodnie z § 38;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) kondygnacji podziemnych,
- b) miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,
- c) miejsc gromadzenia odpadów w formie wiat.

§ 18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1MW/U:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
- c) intensywność zabudowy: minimalną - 0,01, maksymalną - 1,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
- e) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 13,5 m,
- wiaty: do 3 m,

f) geometrię dachu:

- dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy lub dach mansardowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 65°,
- dla wiat: dach dowolny,

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38,

i) dostęp do terenu zgodnie z § 38;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) kondygnacji podziemnych,
- b) usług nieuciążliwych w parterze budynku mieszkalnego,
- c) miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,
- d) miejsc gromadzenia odpadów w formie wiat.

§ 19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 2MW/U:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
- c) intensywność zabudowy: minimalną - 0,01, maksymalną - 1,4,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,
- e) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do czterech kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 14 m,
- wiaty: do 3 m,

f) geometrię dachu:

- dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu lub dach mansardowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 65°;
- dla wiat: dach dowolny,

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 3500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38,

i) dostęp do terenu zgodnie z § 38;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) usług nieuciążliwych w parterze budynku mieszkalnego,

b) miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,

c) miejsc gromadzenia odpadów w formie wiat.

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

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

c) intensywność zabudowy: minimalną - 0,01, maksymalną - 1,4,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,

e) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do czterech kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 14,5 m,

- wiaty: do 4 m,

f) geometrię dachu: dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°. przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,

g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38,

i) dostęp do terenu zgodnie z § 38;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) usług nieuciążliwych w parterze budynku mieszkalnego,

b) miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,

c) miejsc gromadzenia odpadów w formie wiat.

§ 21. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:

1) lokalizację zabudowy usługowej - usług nieuciążliwych, o powierzchni sprzedaży do 800 m²;

2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy: minimalną - 0, maksymalną - 0,8;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;

5) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m;

- 6) geometrię dachu: dach płaski;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 8) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38;
- 9) dostęp do terenu zgodnie z § 38;
- 10) dopuszczenie lokalizacji jednego urządzenia reklamowego w formie słupa o wysokości do 7 m.

§ 22. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami 2U, 3U ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej - usług nieuciążliwych:
 - a) na terenie 2U - o powierzchni sprzedaży do 1000 m²,
 - b) na terenie 3U - o powierzchni sprzedaży do 1500 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy: minimalną - 0, maksymalną - 0,75;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 10 m;
- 6) geometrię dachu: dowolną;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 8) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38;
- 9) dostęp do terenu zgodnie z § 38, z zastrzeżeniem pkt 10);
- 10) dopuszcza się dostęp do terenu 3U z drogi 1KDZ;
- 11) dopuszczenie lokalizacji maksymalnie dwóch urządzeń reklamowych, w formie słupa o wysokości do 10 m.

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

- 1) lokalizację usług nieuciążliwych z zakresu usług sportu i rekreacji;
- 2) lokalizację obiektów sportowo-rekreacyjnych;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna - 0, maksymalna - 0,2;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 6) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10 m, przy czym dla budynków pomocniczych, szatni, wiat, nie więcej niż 6 m;
- 7) geometrię dachu: dowolną;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 9) zastosowanie tynków na elewacjach budynków w kolorach w odcieniach białego, szarego, beżu;
- 10) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38;
- 11) dostęp do terenu zgodnie z § 38;
- 12) dopuszczenie lokalizacji:

- a) dwóch budynków pomocniczych na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każdy,
- b) miejsc postojowych dla rowerów, w tym także w formie wiat,
- c) dwóch wiat na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każdy,
- d) placów gier i zabaw,
- e) urządzeń turystycznych,
- f) ogrodzeń wokół obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 8 m,
- g) masztów oświetleniowych boisk o wysokości nie większej niż 20 m,
- h) lokalizację drogi dla rowerów i drogi dla pieszych,
- i) obiektów tymczasowych - przekryć namiotowych,
- j) niepowiązanych trwale z gruntem, tymczasowych obiektów handlowych i gastronomicznych, realizowanych w formie straganów, pawilonów, z dopuszczeniem przekryć namiotowych, o maksymalnej powierzchni jednego obiektu do 30 m².

§ 24. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem KP ustala się:

- 1) lokalizację parkingu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji w formie parkingu naziemnego lub wielopoziomowego;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalną - 0, maksymalną - 2,8;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 6) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 9,5 m;
- 7) geometrię dachu: dach płaski;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1400 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 9) dostęp do terenu zgodnie z § 38.

§ 25. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami 1Z, 2Z, 3Z ustala się:

- 1) lokalizację zieleni;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów, z zastrzeżeniem pkt 4);
- 4) dopuszczenie realizacji maksymalnie 10 miejsc postojowych na terenie 1Z;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 1Z - 60%,
 - b) dla terenów 2Z, 3Z - 90%;
- 6) dostęp do terenu zgodnie z § 38.

§ 26. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem WS:

- 1) ustala się:
 - a) teren wód powierzchniowych,

b) dostęp do terenu zgodnie z § 38, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenów przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,
- b) zbiorników retencyjnych,
- c) pomostów, mostków, kładek.

§ 27. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem IT ustala się:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalną - 0, maksymalną - 0,6;
- 5) wysokość zabudowy: do 4 m;
- 6) geometrię dachu: dowolną;
- 7) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38;
- 8) dostęp do terenu zgodnie z § 38.

§ 28. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem K ustala się:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej - kanalizacji sanitarnej;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalną - 0, maksymalną - 0,6;
- 5) wysokość zabudowy: do 4 m;
- 6) geometrię dachu: dowolną;
- 7) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38;
- 8) dostęp do terenu zgodnie z § 38.

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

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, w tym stacji transformatorowych;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalną - 0, maksymalną - 0,6;
- 5) wysokość zabudowy: do 4 m;
- 6) geometrię dachu: dowolną;
- 7) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 38;
- 8) dostęp do terenu zgodnie z § 38.

§ 30. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem KDG:

- 1) ustala się:

- a) teren drogi publicznej - klasy głównej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację drogi dla rowerów i drogi dla pieszych,
 - b) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem KDZ:

- 1) ustala się:
- a) teren drogi publicznej - klasy zbiorczej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację drogi dla rowerów i drogi dla pieszych,
 - b) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem KDL:

- 1) ustala się:
- a) teren drogi publicznej - klasy lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację drogi dla rowerów i drogi dla pieszych,
 - b) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem KDD ustala się:

- 1) teren drogi publicznej - klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg dla rowerów, dróg dla pieszych, i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów: 3KDW, 8KDW i 15KDW lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi;
- 4) dopuszczenie sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg dla rowerów, dróg dla pieszych, i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi dla całego obszaru planu ze względu na położenie w zasięgu:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

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

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z § 6;
- 3) pas technologiczny od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 7,5 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) strefę kontrolowaną od gazociągu DN500 (rok budowy 1972 r. o maksymalnym ciśnieniu 2,5 MPa) po 38 m od osi gazociągu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi w pasie technologicznym od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) drogi publiczne:
 - a) KDG - klasy głównej,
 - b) KDZ - klasy zbiorczej,
 - c) KDL - klasy lokalnej,
 - d) KDD - klasy dojazdowej;
- 2) drogi wewnętrzne: KDW;
- 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg dla rowerów i dróg dla pieszych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych, znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach o dwóch różnych klasach i drodze wewnętrznej, obsługę komunikacyjną należy zapewnić poprzez system dróg wewnętrznych od strony drogi o niższej klasie lub w przypadku braku takiej możliwości z drogi o niższej klasie;
- 6) obsługę komunikacyjną terenów położonych wzdłuż drogi powiatowej należy zapewnić z dróg o niższej klasie oraz dróg wewnętrznych, zastrzeżeniem § 22 pkt 10);
- 7) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany lub na terenach sąsiednich, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1,7 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 3 miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej;

- 8) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych, w granicach działek budowlanych na których usytuowane są budynki przez nie obsługiwane, z wyłączeniem:
 - a) terenu 1MW, dla którego dopuszcza się lokalizowanie stanowisk postojowych na terenie KP,
 - b) terenu 1MW/U, dla którego dopuszcza się lokalizowanie stanowisk postojowych na terenie 1ZP;
- 10) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych w obszarach stanowiących powierzchnię biologicznie czynną terenu;
- 11) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 7 i 8 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach podziemnych i naziemnych lub w garażach, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

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

1) ustala się:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- d) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi,
- i) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
- j) dopuszczenie rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
- k) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej lub przepompowni ścieków, minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m²;

2) dopuszcza się:

- a) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wolno stojących lub słupowych,
- b) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako linii kablowych,
- c) realizację zbiorników retencyjnych,
- d) możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej jako obiektów wolno stojących.

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

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe

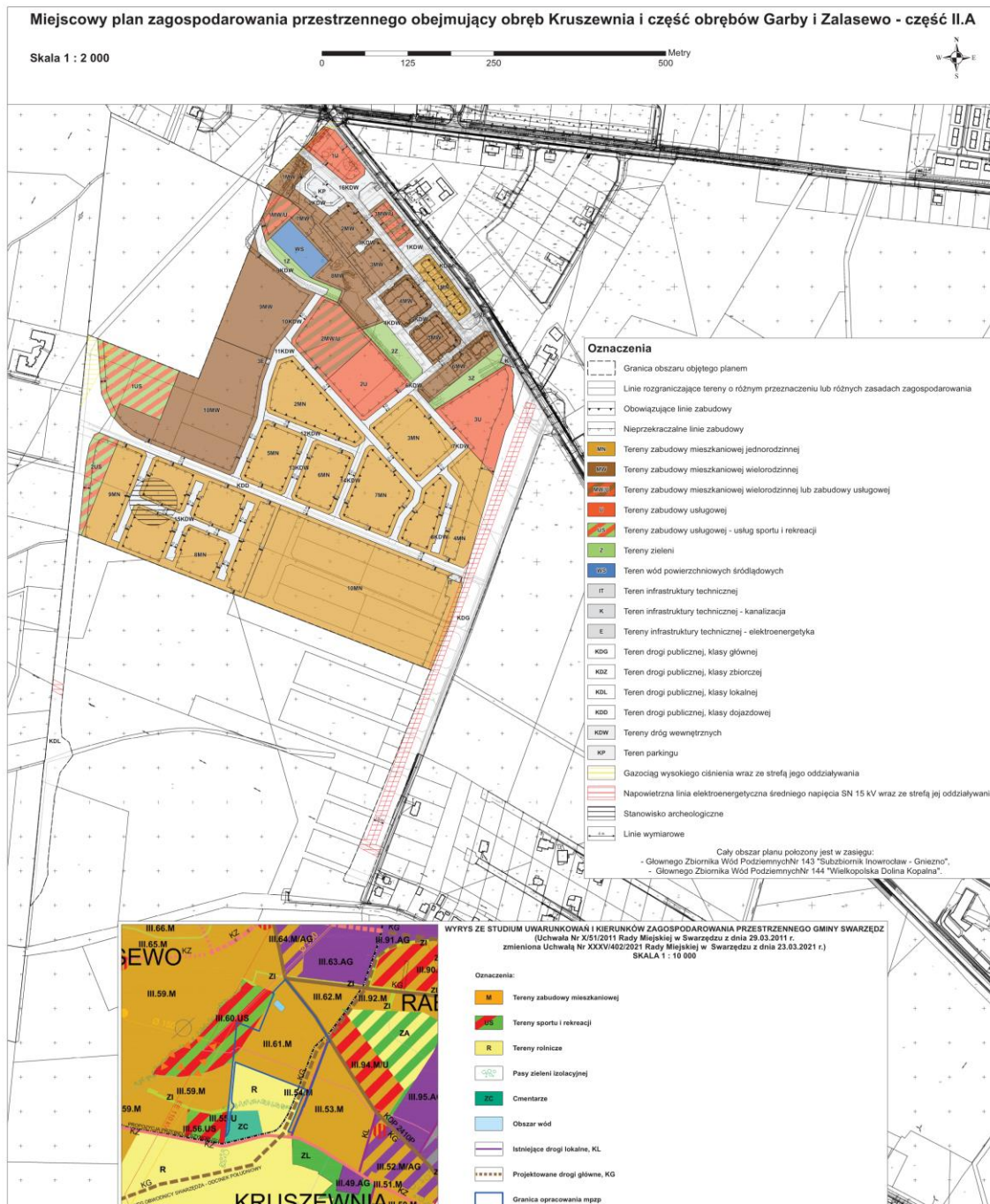
§ 41. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady
(-) Barbara Czachura

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXV/264/2025
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 16 grudnia 2025 r.

rysunek planu



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/264/2025

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia 16 grudnia 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego
obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część II.A**

Na podstawie 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) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
I WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W TERMINIE OD 18.07.2025 R. DO 08.08.2025 R. / UWAGI ZBIERANO DO 22.08.2025 R.							
1.	21.08.2025	Wniosek o zmianę §22: 1. pkt 2 - poprzez zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy w przedziale od 30 do 35 % powierzchni działki budowlanej, 2. pkt 4 - poprzez zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej do 25%.	Kruszewnia dz. 68	2U		1.X 2.X	1. Uwaga nieuwzględniona ze względu na brak zgodności z polityką przestrzenną gminy Swarzędz. 2. Uwaga nieuwzględniona z uwagi na warunki gruntowo-wodne w tym rejonie gminy i konieczność odprowadzenia wód deszczowych.
2.	22.08.2025	1. Wniosek o zmianę przebiegu, niższe sklasyfikowanie lub usunięcie drogi oznaczonej symbolem KDL. Brak zgodności ze Studium w zakresie przebiegu drogi. 2. Wniosek o zmianę sposobu poszerzenia ul. Husarskiej tak by przeznaczenie pod poszerzenie drogi było równomierne z terenów przylegających działek.	Kruszewnia dz. 44/1	1US, KDL, 3KDD		1.X 2.X	1. Uwaga nieuwzględniona, droga wskazana w planie stanowi część większego układu komunikacyjnego, dla którego zatwierdzono już mpzp. 2. Uwaga nieuwzględniona z uwagi na istniejące zabudowania po południowej stronie ul. Husarskiej oraz planowane włączenie do ww. układu komunikacyjnego.
3.	22.08.2025	Wniosek (zgodnie z załącznikiem) dot. terenów 8MN i 9MN w zakresie: 1. uwzględnienia lokalizacji zabudowy w formie jednorodzinnej wolnostojącej MNW, jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej MNB oraz jednorodzinnej w zabudowie szeregowej MNS, 2. dopuszczenie budowy jednego i więcej budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej, 3. zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej, 4. dopuszczenia, w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: a) powierzchni działki nie mniejszej niż 800 m ² dla zabudowy	Kruszewnia dz. 71/2, 71/1	8MN, 9MN		1.X 2.X 3.X 4.X	1.- 3. Uwaga nieuwzględniona ze względu na brak zgodności z polityką przestrzenną gminy Swarzędz i dążeniem do ograniczenia powstawania nowej zagęszczonej zabudowy. 4. - 5. Uwaga nie uwzględniona w części nie uwzględnionej przez Burmistrza.

		jednorodzinnej wolnostojącej MNW, b) powierzchni działki nie mniejszej niż 450 m ² dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej MNB, c) powierzchni działki nie mniejszej niż 250 m ² dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej MNS, 5. dla terenów oznaczonych 15KDW, wniosek o zmianę układu dróg wewnętrznych zg. z załącznikiem.				5.X	
4.	22.08.2025	Wniosek o usunięcie z projektu planowanej drogi wewnętrznej oraz zmianą przeznaczenia całości pod teren 2U.	Kruszewnia dz. 69	2U, 6KDW, 3MN		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu fakt, że stanowi na planowane połączenie układu komunikacyjnego w północnej opracowania z częścią południową.
II WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W TERMINIE OD 16.10.2025 R. DO 06.11.2025 R. / UWAGI ZBIERANO DO 20.11.2025 R.							
5.	18.11.2025	Brak zgody na przeznaczenie działki na tereny zieleni: - Przeznaczenie nieruchomości na tereny zieleni jest niezasadne, niesprawiedliwe i prowadzi do nierównomiernego, względem właścicieli sąsiednich nieruchomości, ograniczenia praw przysługujących wnioskodawcy. - Przeznaczenie nieruchomości na tereny zieleni prowadzi do nieproporcjonalnego ograniczenia prawa własności przysługującego Wnioskodawcy względem wymogów interesu publicznego. - Przeznaczenie nieruchomości na tereny zieleni prowadzi do naruszenia istoty prawa własności wnioskodawcy oraz godzi w interes ekonomiczny wnioskodawcy pozbawiając nieruchomości znacznej części jej wartości w przypadku przyszłego zbycia. - Przeznaczenie nieruchomości na tereny zieleni jest niezasadne, bowiem Minister wyraził zgodę na przeznaczenie nieruchomości na cele nierolnicze.	Kruszewnia dz. 116	2Z 4KDW 6KDW		X	Brak możliwości przeznaczenia na cele inne niż zieleni lub rolnicze. Wniosek o przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, z uwagi na przyjęte oznaczenie na funkcje zieleni, nie obejmował tego obszaru działki nr 116.
6.	19.11.2025	Prośba o dokonanie zmian w projekcie mpzp (zg. z załącznikiem) w zakresie: 1. uwzględnienie lokalizacji zabudowy w formie jednorodzinnej wolnostojącej (MNw), bliźniaczej (MNB) oraz szeregowej (Mns), 2. dopuszczenia budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, 3. zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy od 35% do 45% powierzchni działki budowlanej, 4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej od 25% do 35% powierzchni działki budowlanej, 5. dopuszczenia w przypadku nowo wydzielanych działek: a) powierzchni działek w zakresie od 650 – 800 m ² dla terenów zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, b) powierzchni działek w zakresie od 350 – 450 m ² dla terenów zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, c) powierzchni działek w zakresie od 200 – 250 m ² dla terenów zabudowy jednorodzinnej szeregowej.	Kruszewnia dz. 71/1, 71/2	8MN, 9MN		1.X 2.X 3.X 4.X 5.X	1.- 4. Uwaga nieuwzględniona ze względu na brak zgodności z polityką przestrzenną gminy Swarzędz i dążeniem do ograniczenia powstawania nowej zagęszczonej zabudowy. 5. Uwaga nie uwzględniona w części nie uwzględnionej przez Burmistrza.
7.	30.12.1899	Wnoszę o dokonanie zmiany w części tekstowej projektu planu, w §22, w zakresie: 1. pkt 1) a) – poprzez zwiększenie powierzchni sprzedaży w przedziale pomiędzy: 1200 m ² a 1500 m ² – w zakresie terenu 2U, 2. pkt 2) – poprzez zmianę maksymalnej powierzchni zabudowy w przedziale od 30% do 40% powierzchni działki budowlanej, 3. pkt 4) – poprzez zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w zakresie od 20% do 25%.		2U		1.X 2.X 3.X	1-2. Uwaga nieuwzględniona ze względu na brak zgodności z polityką przestrzenną gminy Swarzędz. 3. Uwaga nieuwzględniona z uwagi na warunki gruntowo-wodne w tym rejonie gminy i konieczność odprowadzenia wód deszczowych.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXV/264/2025
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 16 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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

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

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

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

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

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XXV/264/2025
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 16 grudnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

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