



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 9 lipca 2018 r.

Poz. 5773

UCHWAŁA NR LII/561/2018 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 26 czerwca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA B.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, zatwierdzonego uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmujący wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA B, zwany dalej „planem”.

2. Uchwała dotyczy południowej części obszaru wskazanego uchwałą Nr LII/316/2010 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 9 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa (pow. ca 1160 ha) - wydzielonego na podstawie § 1 ust. 3 tej uchwały i określonego, jako CZĘŚĆ POŁUDNIOWA B, a położonego po południowej stronie ulic Zygmunta Grudzińskiego w Jasiu oraz Pszennej i Łowieckiej w Łowęcinie.

3. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

4. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 310 ha.

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

6. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - będący integralną częścią planu, stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:2 000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmujący wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA B;
- 2) załącznik Nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik Nr 3 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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

- 1) akustyce architektonicznej i urbanistycznej - należy przez to rozumieć zapewnienie ochrony przed hałasem poprzez właściwe kształtowanie zabudowy i lokalizowanie pomieszczeń wymagających zapewnienia komfortu akustycznego poza zasięgiem uciążliwości;
- 2) akustyce budowlanej - należy przez to rozumieć zastosowanie materiałów budowlanych o podwyższonej izolacyjności akustycznej, w tym przegród zewnętrznych i okien, mających na celu zmniejszenie poziomu hałasu w pomieszczeniach;
- 3) budynku garażowym lub garażu - należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, tj. budynek przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, jak i budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 4) dachu mansardowym - należy przez to rozumieć dach łamany, zbudowany z dwóch połaci dachowych, oddzielonych od siebie gzymsem, murem lub uskokiem;
- 5) dachu naczółkowym - należy przez to rozumieć odmianę dachu dwuspadowego, którego cechą charakterystyczną są dodatkowe niewielkie, krótkie połacie na ścianach szczytowych (tzw. ścięte szczyty);
- 6) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 7) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) elewacji frontowej - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnego lub drogi wewnętrznej;
- 9) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) linii zabudowy - nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, ciągu pieszo-jezdnego, granicy działki lub innego obiektu; w przypadku gdy linia zabudowy nie została określona na rysunku planu, linia rozgraniczająca oznacza nieprzekraczalną linię zabudowy, z uwzględnieniem przy lokalizowaniu obiektów budowlanych przepisów odrębnych;
- 11) linii zabudowy - obowiązującej - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą ściśle usytuowanie elewacji frontowej budynku;
- 12) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów stanowi, co najmniej 40% powierzchni przeszła ogrodzenia;
- 13) produkcji nieuciążliwej - należy przez to rozumieć drobną wytwórczość, magazynowanie i rzemiosło, które nie kwalifikują się, jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 14) przeznaczeniu podstawowym, podstawowym przeznaczeniu terenu lub podstawowym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje, co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
- 15) przeznaczeniu uzupełniającym, uzupełniającym przeznaczeniu terenu lub uzupełniającym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje, co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
- 16) strefach potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego (110 kV) i średniego (15 kV) napięcia - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości - odpowiednio - 36 m i 15 m (po 18 m na obie strony od osi linii 110 kV oraz po 7,5 m na obie strony od osi linii 15 kV), które ze względu na ochronę

przed promieniowaniem elektromagnetycznym wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 17) strefie kontrolowanej zmniejszonej gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości dla gazociągu DN 500 relacji Śrem - Poznań po 38 m na obie strony od osi gazociągu, które ze względu na bezpieczeństwo ludzi i potrzeby eksploatacyjne gazociągów wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) szerokości frontu działki - należy przez to rozumieć długość boku działki, mierzoną wzdłuż linii rozgraniczającej drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego, z którymi działka ta bezpośrednio graniczy;
- 19) szpalerze drzew - należy przez to rozumieć dwa szeregi drzew tworzące aleję;
- 20) terenach o charakterze publicznym - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno - przestrzennej miasta i gminy, obejmujące tereny ogólnodostępne - to jest: tereny dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych i zieleni urządzonej - posiadające szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 21) układzie kalenicowym - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynku na działce, w którym jego główna kalenica zorientowana jest równoległe do graniczącej z tą działką bezpośrednio drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego albo prostopadle do jednej z bocznych granic tej działki, przy czym w obu przypadkach dopuszcza się tolerancję do 5 stopni;
- 22) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²), administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, nauki i oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, obsługi technicznej, naprawy pojazdów mechanicznych, stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego i rolniczego, itd., które nie kwalifikują się, jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 23) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²), administracji, ochrony zdrowia, kultury, rozrywki, wypoczynku, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, rzemiosła, itd., które nie kwalifikują się, jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko - chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 24) wysokości budynku do kalenicy - należy przez to rozumieć maksymalny, pionowy wymiar budynku lub jego części, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy).

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3. 1. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) oznaczone symbolem MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) oznaczone symbolem MN(U) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 3) oznaczone symbolem MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych;
- 4) oznaczone symbolem P/U - tereny produkcyjne, magazynowo-składowe lub zabudowy usługowej;
- 5) oznaczony symbolem P/U/UC - teren produkcyjny, magazynowo - skladowy lub zabudowy usługowej, z dopuszczeniem lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;
- 6) oznaczone symbolem U(P) - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej,

z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej;

7) oznaczone symbolem U - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej;

8) oznaczony symbolem UO - teren zabudowy usługowej - usług oświaty;

9) oznaczony symbolem US - teren zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji;

10) oznaczone symbolem ZP - tereny zieleni urządzonej;

11) oznaczone symbolem R - tereny rolnicze;

12) oznaczone symbolem WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

13) tereny infrastruktury technicznej, do których należą:

a) oznaczony symbolem G - teren infrastruktury technicznej - gazownictwo,

b) oznaczone symbolem IT - tereny infrastruktury technicznej (z dopuszczeniem infrastruktury komunikacyjnej);

14) tereny komunikacyjne, które współtworzą:

a) tereny dróg publicznych:

- oznaczone symbolem KDGP - tereny dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego,

- oznaczone symbolem KDG - tereny dróg klasy głównej,

- oznaczone symbolem KDZ - tereny dróg klasy zbiorczej,

- oznaczone symbolem KDL - tereny dróg klasy lokalnej,

- oznaczone symbolem KDD - tereny dróg klasy dojazdowej,

b) oznaczone symbolem KDX - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych,

c) oznaczone symbolem KDW - tereny dróg wewnętrznych.

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

1) obowiązek dostosowania budynków oraz wiat, obiektów kontenerowych i tymczasowych obiektów takich, jak: namioty, stoiska i pawilony do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń szczegółowych, przy czym:

a) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a które:

- zlokalizowane są pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy - mogą być wyłącznie remontowane i przebudowywane bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy i kubatury,

- zostały przecięte linią zabudowy - mogą być rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,

- zlokalizowane są na działkach, na których wyznaczono obowiązującą linią zabudowy - mogą, w ramach przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, być dostosowywane do tych linii na zasadach takich, jakie stosuje się dla nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dopuszcza się wysunięcie przed linią zabudowy takich elementów budynku jak:

- balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy - maksymalnie o 1,3 m,

- okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m,

- części podziemne budynku - do granic własności działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- d) elewacja frontowa nowego budynku lokalizowanego na działce, na której wyznaczono obowiązującą linię zabudowy winna przylegać do tej linii na, co najmniej 70% swojej długości,
- e) na działkach, dla których wyznaczono nieprzekraczalną oraz obowiązującą linię zabudowy, elewację frontową nowego budynku należy sytuować wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
- f) na działkach narożnych, dla których wyznaczono dwie obowiązujące linie zabudowy, dopuszcza się usytuowanie elewacji frontowej nowego budynku wzdłuż jednej z obowiązujących linii zabudowy;
- 2) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych we frontowej części działki (tj. między linią zabudowy, a płaszczyzną elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego lub usługowego);
- 3) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo - handlowych;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z przęsłowych, prefabrykowanych elementów betonowych;
- 5) obowiązek stosowania na elewacjach budynków tynków w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, przy czym dla poszczególnych budynków bliźniaczych oraz zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej obowiązuje stosowanie jednakowego koloru i materiału dla danych elementów, tworzących elewację tj. ściany, dachy, elementy architektoniczne artykułujące elewacje, a także stosowanie okien i drzwi o jednakowych podziałach oraz kolorze i materiale stolarki;
- 6) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) zakaz stosowania dachów mansardowych; zakaz ten nie dotyczy istniejących dachów mansardowych na budynkach pochodzących sprzed 1945 r.;
- 8) dopuszcza się lokalizację dojeżdż i dojazdów;
- 9) istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu działki budowlane, które nie spełniają wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych, w tym zmniejszone na skutek wydzielenia dróg, ciągów pieszo-rowerowych, placów publicznych i terenów infrastruktury komunikacyjnej, wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 10) dopuszcza się dokonanie podziału nieruchomości na działki nie spełniające wymagań dla działki budowlanej, przeznaczone na powiększenie innych działek o takim samym przeznaczeniu ustalonym w planie, w celu poprawy warunków zagospodarowania tych działek lub umożliwienia ich zagospodarowania w sposób zgodny z ustaleniami planu.

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

- 1) dla terenów P/U, P/U/UC, U(P), U, UO, US, G - dopuszcza się realizację reklam w formie: tablicy reklamowej, szyldu i reklamy eksponowanej na urządzeniu reklamowym;
- 2) dla terenów MN(U), MN/U - dopuszcza się realizację reklam w formie: tablicy reklamowej i szyldu;
- 3) dla terenów MN - dopuszcza się stosowanie szyldów;
- 4) dla terenów nie wymienionych w pkt 1, 2 i 3 - dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie elementów systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz znaków drogowych;
- 5) zakaz stosowania na terenach MN(U) i MN/U tablic reklamowych o całkowitej powierzchni ekspozycyjnej przekraczającej 6 m² włącznie;
- 6) zakaz stosowania szyldów o powierzchni przekraczającej 1,0 m²;
- 7) zakaz umieszczania reklam:
 - a) w odległości mniejszej niż 10 m od innych reklam,
 - b) na balustradach balkonów i tarasów,
 - c) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi;
- 8) obowiązek zachowania - dla reklam umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach - następujących odległości od innych elementów zagospodarowania:

- a) co najmniej 10 m od znaków drogowych,
 - b) co najmniej 3 m od krawędzi jezdni,
 - c) co najmniej 3 m od pnia drzewa;
- 9) zakaz umieszczania na drodze lub w jej pobliżu urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu;
- 10) lokalizacja reklam, obiektów reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów na terenach położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 92, skierowanych do użytkowników drogi lub mogących rozpraszać ich uwagę następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) nakaz przestrzegania wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych dla obszarów: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno” (o głębokości zalegania warstw wodonośnych od 90 m do 140 m), w którego granicach położony jest cały obszar objęty planem oraz dla terenów położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna” (o głębokości zalegania warstw wodonośnych od 15 m do 90 m);
- 2) zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania ciągów zadrzewień i zakrzewień przydrożnych i nadwodnych z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych oraz drzew i krzewów, których usunięcie niezbędne jest z uwagi na:
 - a) utrzymanie urządzeń melioracji wodnych,
 - b) budowę, remont i przebudowę dróg i infrastruktury technicznej określonych w planie,
 - c) zachowanie bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 3) obowiązek utrzymania i ochrony cieków i zbiorników wodnych, w tym: zakaz zmiany naturalnego charakteru ich brzegów, zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej, przy czym ustalenia te nie dotyczą działań służących retencji wód oraz realizacji inwestycji celu publicznego, określonych w planie;
- 4) zakaz lokalizowania ogrodzeń w poprzek cieków wodnych oraz w odległości mniejszej niż 3 m od ich brzegów;
- 5) obowiązek zaopatrzenia terenów, budynków i budowli w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w wypadku jej braku na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) wymóg odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, w wypadku jej braku na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 28 ust. 3 pkt 2 lit. f - do gruntu, rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych;
- 8) obowiązek gromadzenia, segregacji oraz zagospodarowania odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych odznaczających się wysoką sprawnością oraz niskim stopniem emisji substancji do powietrza;
- 10) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:
 - a) inwestycji celu publicznego określonych w planie, w tym infrastruktury technicznej,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - lokalizowanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
 - c) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą - lokalizowanych zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,

- d) lokalizowanych w obrębie terenów MN/U, U(P), U, G - zgodnie z ustaleniami § 15, § 18, § 19 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- e) lokalizowanych w obrębie terenów P/U, P/U/UC - zgodnie z ustaleniami § 16, § 17 - przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) nakazuje się aby - zgodnie z przepisami odrębnymi - eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powodowała przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 12) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz wystąpienia poważnych awarii;
- 13) zakaz lokalizowania w terenie P/U/UC instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz zakładów, w których przewidywane jest stosowanie substancji niebezpiecznych, a także inwestycji wielkogabarytowych za wyjątkiem hal produkcyjnych, usługowych i magazynowych;
- 14) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego ustala się:
- a) wymóg zapewnienia ochrony akustycznej:
- dla terenu UO - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - dla terenów MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów MN(U) i MN/U - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
 - dla terenu US - jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
- b) stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach wymagających komfortu akustycznego;
- 15) w granicach stref ograniczonej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3;
- 16) w granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przewidzianych na pobyt ludzi jedynie w przypadku likwidacji, przebudowy lub skablowania tych linii.

§ 6. 1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące - oznaczone na rysunku planu - obiekty wpisane do ewidencji zabytków województwa wielkopolskiego, objęte ochroną prawną zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) budynek szkoły przy ul. Szkolnej 14 w Łowęcinie;
- 2) zespół domów (tj.: dom mieszkalny i budynek gospodarczy) przy ul. Łowieckiej 26 w Łowęcinie;
- 3) budynek przy ul. Wiejskiej 29 w Jasinie.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) nakaz zachowania i przywracania tradycyjnego pokrycia dachowego na budynkach oraz zakaz stosowania materiałów ahistorycznych tj. np. blachodachówka itd.;
- 2) nakaz zachowania istniejących elewacji ceglanych i detalu architektonicznego, w tym zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia budynków, posiadających elewacje ceglane i detal architektoniczny oraz zakaz tynkowania ceglanych elewacji i innych zewnętrznych ceglanych elementów budynku;
- 3) nakaz uzyskania pozytywnej opinii właściwego konserwatora zabytków dla wszelkich prac budowlanych, konserwatorskich i restauratorskich.

3. Na obszarze objętym planem dla zapewnienia ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, wyznacza się archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej - oznaczone na rysunku planu - w których przedmiotem ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach tam określonych, są stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

4. W granicach stref, o których mowa w ust. 3 obowiązuje:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) w uzasadnionym przypadku nakaz wstrzymania prac ziemnych i nakaz przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych;
- 3) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

5. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i ochrony kapliczek i krzyży przydrożnych, stanowiących element krajobrazu kulturowego. W przypadku przebudowy lub rozbudowy dróg i infrastruktury technicznej, dopuszcza się przeniesienie tych obiektów.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o charakterze publicznym:

- 1) tereny dróg publicznych;
- 2) tereny ciągów pieszo-jezdnych;
- 3) tereny zieleni urządzonej.

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

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego - wyodrębnionego na rysunku planu - terenu drogi, ciągu pieszo - jezdnego oraz zieleni urządzonej jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, tj.: ławki latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo - handlowych;
- 3) zakaz instalowania reklam, z wyjątkiem tablic gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;
- 4) nakaz zachowania oraz uzupełnienia w granicach terenów 1KDGP, 1KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ i 13KDD istniejących szpalerów i rzędów drzew, z dopuszczeniem ich wymiany na inne drzewa liściaste;
- 5) nakaz dostosowania terenów o charakterze publicznym do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do obiektów i urządzeń obsługi ludności oraz urządzeń komunikacyjnych.

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

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

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal;
- 2) dla biur i urzędów - minimum 18 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla handlu i usług - minimum 25 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla usług oświaty - minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 5) dla magazynów i składów - minimum 10 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej, w tym 1 miejsca postojowego dla samochodów ciężarowych oraz miejsca do zawracania dla samochodów ciężarowych;
- 6) dla zabudowy przemysłowej i produkcyjnej - minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych oraz 2 miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych oraz miejsca do zawracania dla samochodów ciężarowych.

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

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

§ 9. Dla znajdujących się na obszarze objętym planem terenów, na których występują grunty zmeliorowane oraz urządzenia melioracji wodnych ustala się nakaz utrzymania drożności rowów melioracyjnych oraz urządzeń melioracji wodnych. W przypadku kolizji urządzeń melioracji wodnych z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się ich przebudowę w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach sąsiednich.

§ 10. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa ustala się:

- 1) obowiązek zgłoszenia, przed wydaniem pozwolenia na budowę, właściwym organom odpowiedzialnym za bezpieczeństwo ruchu lotniczego obiektów o wysokości 50,0 m nad poziomem terenu i większej, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów;
- 2) budowę sieci wodociągowej zgodnie z zasadami określonymi w § 28 ust. 3 pkt 1 lit. c;
- 3) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z zasadami określonymi w § 25 oraz wymogami przepisów odrębnych.

§ 11. 1. W obszarze objętym planem wyznacza się - oznaczoną na rysunku planu - strefę ograniczeń wysokości obiektów ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska Poznań/Kobylnica.

2. W strefie, o której mowa w ust.1, ustala się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych oraz naturalnych o wysokości przekraczającej 181 m n.p.m., przy czym w przypadku likwidacji lotniska Poznań/Kobylnica ustalenie to przestanie obowiązywać.

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

Rozdział 3.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 13. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN i 23MN obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej:
 - a) dla zabudowy lokalizowanej w obrębie terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN - $i=0,35$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 35% powierzchni działki,
 - b) dla zabudowy lokalizowanej w obrębie terenów 20MN, 21MN, 22MN, 23MN - $i=0,3$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż:

- a) dla zabudowy lokalizowanej w obrębie terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN - 50%,
 - b) dla zabudowy lokalizowanej w obrębie terenów 20MN, 21MN, 22MN, 23MN - 60%;
- 3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1,0 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów i oczek wodnych;
- 4) w ramach scalania i podziału nieruchomości:
- a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m², przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.
4. Dla terenów MN - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej i bliźniaczej, nowe budynki mogą być lokalizowane wyłącznie w układzie wolnostojącym, przy czym:
 - a) zakaz ten nie dotyczy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz zabudowy, dla której wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu,
 - b) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, jeżeli na sąsiedniej działce bezpośrednio przy tej granicy istnieje budynek ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych albo wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę tak usytuowanego budynku;
 - 2) zakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
 - 3) zakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej o powierzchni mniejszej niż 1 000 m² więcej niż jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego;
 - 4) zakaz lokalizowania:
 - a) budynków mieszkalnych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości do kalenicy większej niż 10 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych:
 - na działkach o powierzchni mniejszej niż 1 000 m² - o wysokości większej niż 3,5 m oraz o powierzchni całkowitej większej niż 50 m²,
 - na działkach o powierzchni większej lub równej 1 000 m² - o wysokości większej niż 6 m, przy czym wysokość budynku gospodarczego i garażowego do okapu nie może być większa niż 3 m;
 - 5) obowiązek stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych dachów symetrycznych dwuspadowych, wielospadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, w układzie kalenicowym,
 - b) na budynkach garażowych i gospodarczych:
 - w granicach działek o powierzchni mniejszej niż 1 000 m² - dachów płaskich,
 - w granicach działek o powierzchni większej lub równej 1 000 m² - dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;
 - 6) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz te, dla których wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 3, 4 i 5 mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowane istniejące parametry;

- 7) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych odcieniach kolorów ziemi albo cegły nieglazurowanej, z możliwością zastosowania w partiach cokołowych i na obramieniach otworów okiennych i drzwiowych kamienia i ceramiki nieglazurowanej; do wykończenia elewacji budynków gospodarczych, garażowych, dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy;
- 8) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;
- 9) w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów o charakterze publicznym - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,3 m.

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

§ 14. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami 1MN(U), 2MN(U), 3MN(U), 4MN(U), 5MN(U), 6MN(U) i 7MN(U) obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

2. W granicach terenów MN(U) dopuszcza się wydzielenie w ramach budynku mieszkalnego lokalu użytkowego dla usług podstawowych, którego powierzchnia całkowita nie przekroczy 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - $i=0,3$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - $i=0,4$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 60%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 30%;
- 3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1,0 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów i oczek wodnych;
- 4) w ramach scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m², przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

4. Dla terenów MN(U) - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej i bliźniaczej, nowe budynki mogą być lokalizowane wyłącznie w układzie wolnostojącym, przy czym dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, jeżeli na sąsiedniej działce bezpośrednio przy tej granicy istnieje budynek ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych albo wydano decyzję o pozwoleniu na budowę tak usytuowanego budynku;
- 2) zakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego;

- 3) zakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej o powierzchni mniejszej niż 1 000 m² więcej niż jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego;
- 4) zakaz lokalizowania:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 10 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych:
 - na działkach posiadających powierzchnię mniejszą niż 1 000 m² -o wysokości większej niż 3,5 m oraz o powierzchni całkowitej większej niż 50 m²,
 - na działkach posiadających powierzchnię większą lub równą 1 000 m² -o wysokości większej niż 6 m, przy czym wysokość budynku gospodarczego i garażowego do okapu nie może być większa niż 3 m;
- 5) obowiązek stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych dachów płaskich lub dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci nie większym niż 20 stopni,
 - b) na budynkach garażowych i gospodarczych:
 - w granicach działek o powierzchni mniejszej niż 1 000 m² - dachów płaskich,
 - w granicach działek o powierzchni większej lub równej 1 000 m² - dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 20 stopni;
- 6) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objęte prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 3, 4 i 5 mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowane istniejące parametry;
- 7) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych odcieniach kolorów ziemi albo cegły nieglazurowanej, z możliwością zastosowania w partiach cokołowych i na obramieniach otworów okiennych i drzwiowych kamienia i ceramiki nieglazurowanej; do wykończenia elewacji budynków gospodarczych, garażowych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy;
- 8) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;
- 9) w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów o charakterze publicznym - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu ze sztachet drewnianych lub stalowych, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,3 m.

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

§ 15.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U i 26MN/U obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych.

2. W granicach terenów MN/U dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie w ramach jednej działki budowlanej zarówno wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wyłącznie usług nieuciążliwych, jak i zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) zachowanie istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętej prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w granicach terenów 16MN/U i 20MN/U) oraz zabudowy zagrodowej (w granicach terenów 22MN/U, 23MN/U, 25MN/U i 26MN/U), z możliwością jej przebudowy i remontu;

3) zachowanie istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętych prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu obiektów produkcyjnych, produkcyjno - usługowych i magazynowo - składowych, z możliwością ich przebudowy i remontu.

3. W granicach terenów: 14MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w strefach ograniczonej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonych na rysunku planu; przy czym dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę zabudowy mieszkaniowej istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętej prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu.

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

1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej:

a) w obrębie terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U i 21MN/U:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - $i=0,4$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki,

- dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej - $i=0,5$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki,

b) w obrębie terenów 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U i 26MN/U:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - $i=0,3$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki,

- dla zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej i istniejącej zabudowy zagrodowej - $i=0,4$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki;

2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż:

a) w obrębie terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U i 21MN/U:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 50%,

- dla zabudowy usługowej i usługowo - mieszkaniowej - 30%,

b) w obrębie terenów 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U i 26MN/U:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 60%,

- dla zabudowy usługowej, usługowo - mieszkaniowej i istniejącej zabudowy zagrodowej - 30%,

c) w obrębie terenu 25MN/U:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 40%,

- dla zabudowy usługowej, usługowo - mieszkaniowej i istniejącej zabudowy zagrodowej - 30%;

3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1,0 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów i oczek wodnych;

4) w ramach scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m², przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,

b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

5. Dla terenów MN/U - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej i bliźniaczej, nowe budynki mogą być lokalizowane wyłącznie w układzie wolnostojącym, przy czym dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, jeżeli na sąsiedniej działce bezpośrednio przy tej granicy istnieje budynek ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych albo wydano decyzję o pozwoleniu na budowę tak usytuowanego budynku;
- 2) zakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 3) zakaz lokalizowania na jednej działce budowlanej o powierzchni mniejszej niż 1 000 m² więcej niż jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego;
- 4) zakaz lokalizowania:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 10 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych:
 - na działkach posiadających powierzchnię mniejszą niż 1 000 m² - o wysokości większej niż 3,5 m oraz o powierzchni całkowitej większej niż 50 m²,
 - na działkach posiadających powierzchnię większą lub równą 1 000 m² - o wysokości większej niż 6 m, przy czym wysokość budynku gospodarczego i garażowego do okapu nie może być większa niż 3 m;
- 5) obowiązek stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych:
 - w obrębie terenu 22MN/U - dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - w obrębie terenów: 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U i 20MN/U od strony ul. Wiejskiej - dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, w układzie kalenicowym,
 - w obrębie terenów MN/U niewymienionych w tiret pierwsze i tiret drugie - dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, w układzie kalenicowym; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - b) na budynkach garażowych i gospodarczych:
 - w granicach działek o powierzchni mniejszej niż 1 000 m² - dachów płaskich,
 - w granicach działek o powierzchni większej lub równej 1 000 m² - dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;
- 6) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objęte prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 3, 4 i 5 mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowane istniejące parametry;
- 7) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów: czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego, purpurowego oraz koloru czarnego, przy czym zakaz ten nie dotyczy znaków firmowych umieszczanych na elewacjach budynków;
- 8) dopuszcza się stosowanie w partiach cokołowych i na obramieniach otworów okiennych i drzwiowych kamienia i ceramiki nieglazurowanej; do wykończenia elewacji budynków gospodarczych, garażowych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy;
- 9) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;

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

6. Dla terenów MN/U ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu 10MN/U - z terenów 1KDL, 22KDD i 23KDD;
- 2) dla terenu 22MN/U - z terenów 4KDZ, 5KDL i 24KDD;
- 3) w obrębie terenów niewymienionych w pkt. 1 i 2 - obsługę z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych i wewnętrznych;
- 4) lokalizacja nowych zjazdów następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U i 8P/U obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę produkcyjną, magazynowo-składową lub zabudowę usługową.

2. W granicach terenów P/U:

- 1) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem zachowania - w granicach terenu 7P/U - istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętej prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej i zagrodowej, z możliwością jej przebudowy i remontu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie parków technologicznych, inkubatorów przedsiębiorczości i obiektów logistycznych.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,7$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż:
 - a) w obrębie terenów: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 5P/U - 30%, przy czym w granicach terenów 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U minimum 30% powierzchni działki musi być przeznaczony pod zieleni urządzoną,
 - b) w obrębie terenu 8P/U - 20%;
- 3) obowiązek wprowadzenia, co najmniej pojedynczego rzędu drzew liściastych, w obrębie terenu 8P/U, wzdłuż jego granicy z terenem 1R;
- 4) w ramach scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 30 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 500 m², przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

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

- 1) zakaz lokalizowania budynków:
 - a) produkcyjnych, magazynowych i składowych o wysokości większej niż 20 m,
 - b) usługowych o wysokości większej niż 12 m;
- 2) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objęte prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1 mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowane istniejące parametry;

- 3) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 4) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych odcieniach kolorów ziemi lub okładzin ze szkła i blachy;
- 5) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;
- 6) w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów o charakterze publicznym - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie płotu ze sztachet stalowych, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,3 m.

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

- 1) dla terenu 5P/U - z terenów 35KDD i 37KDD;
- 2) dla terenu 6P/U - z terenów 33KDD i 34KDD;
- 3) w obrębie terenów niewymienionych w pkt. 1 i 2 - obsługę z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych i wewnętrznych;
- 4) lokalizacja nowych zjazdów następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem P/U/UC obowiązuje przeznaczenie na cele produkcyjne, magazynowo-składowe lub zabudowę usługową, z dopuszczeniem lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

2. W granicach terenu P/U/UC:

- 1) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem zachowania istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętej prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej i zagrodowej, z możliwością jej przebudowy i remontu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie parków przemysłowych, logistycznych i innych obiektów produkcyjnych, magazynowych, a także wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej niż $i=0,8$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%;
- 3) obowiązek wprowadzenia, co najmniej pojedynczych rzędów drzew liściastych wzdłuż granic z terenem 2R;
- 4) w ramach scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 30 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 500 m², przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

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

- 1) zakaz lokalizowania budynków:
 - a) produkcyjnych, magazynowych i składowych o wysokości większej niż 25 m,
 - b) usługowych o wysokości większej niż 12 m;

- 2) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objęte prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1 mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowane istniejące parametry;
- 3) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów: czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego, purpurowego oraz koloru czarnego, przy czym zakaz ten nie dotyczy znaków firmowych umieszczanych na elewacjach budynków;
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 5) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;
- 6) w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów o charakterze publicznym - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,3 m.

5. Dla terenu P/U/UC ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do niego terenów dróg publicznych i wewnętrznych, wyznaczonych na rysunku planu; lokalizacja nowych zjazdów następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami 1U(P), 2U(P), 3U(P), 4U(P), 5U(P), 6U(P), 7U(P), 8U(P), 9U(P), 10U(P), 11U(P) i 12U(P) obowiązuje przeznaczenie dla usług nieuciążliwych, z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej.

2. W granicach terenów U(P) dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie w ramach jednej działki budowlanej zarówno wyłącznie usług nieuciążliwych lub produkcji nieuciążliwej, jak i usług nieuciążliwych i produkcji nieuciążliwej;
- 2) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem zachowania istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętej prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu zabudowy mieszkaniowej, z możliwością jej przebudowy i remontu.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0$, oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,5$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%;
- 3) w ramach scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m², przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

4. Dla terenów U(P) - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania budynków posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 10 m;
- 2) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objęte prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1 mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowane istniejące parametry;
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;

4) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych odcieniach kolorów ziemi albo cegły nieglazurowanej, z możliwością zastosowania w partiach cokołowych i na obramieniach otworów okiennych

i drzwiowych kamienia i ceramiki nieglazurowanej; dopuszcza się stosowanie na budynkach usługowych, produkcyjnych i magazynowo - składowych okładzin ze szkła

i blachy;

5) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;

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

5. Dla terenów U(P) ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dla terenu 11U(P) - z terenów 14KDD, 15KDD, 16KDD i 17KDD, 2KDX i 2KDW;

2) dla terenu 12U(P) - z terenów 4KDL, 13KDD i 17KDD;

3) w obrębie terenów niewymienionych w pkt 1 i 2 - obsługę z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych i wewnętrznych;

4) lokalizacja nowych zjazdów następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 19. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U, 4U i 5U obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę usługową - usług nieuciążliwych.

2. W granicach terenów U zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem zachowania w granicach terenu 3U istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętej prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej,

z możliwością jej przebudowy i remontu.

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

1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej:

a) w obrębie terenów 1U, 3U - $i=0,5$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki,

b) w obrębie terenów 2U, 4U, 5U - $i=0,4$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki;

2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż:

a) w obrębie terenu 1U, 3U - 25%,

b) w obrębie terenów 2U, 4U, 5U - 30%;

3) w ramach scalania i podziału nieruchomości:

a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m², przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,

b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

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

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej i bliźniaczej, nowe budynki mogą być lokalizowane wyłącznie w układzie wolnostojącym, przy czym dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, jeżeli na sąsiedniej działce bezpośrednio przy tej granicy istnieje budynek ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych albo wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę tak usytuowanego budynku;
- 2) zakaz lokalizowania budynków:
 - a) w obrębie terenów 1U, 2U, 4U, 5U - posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 8 m,
 - b) w obrębie terenu 3U - posiadających więcej niż trzy kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 12 m;
- 3) obowiązek stosowania na budynkach dachów płaskich;
- 4) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objęte prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2 i 3 mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowane istniejące parametry;
- 5) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych odcieniach kolorów ziemi lub okładzin ze szkła i blachy;
- 6) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;
- 7) w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów o charakterze publicznym - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie płotu ze sztachet stalowych, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości 0,3 m.

5. Dla terenów U ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu 3U - z terenów 2KDZ, 4KDL, 18KDD i 3KDW;
- 2) dla terenu 4U - z terenu 23KDD;
- 3) dla terenu 5U - z terenów 4KDZ, 7KDL i 5KDW;
- 4) w obrębie terenów niewymienionych w pkt. 1, 2 i 3 - obsługę z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych i wewnętrznych;
- 5) lokalizacja nowych zjazdów następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 20. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem UO obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę usługową - usług oświaty.

2. W obrębie terenu UO dopuszcza się:

- 1) lokalizację przedszkola, żłobka lub innych usług publicznych, tj. np.: biblioteka, ośrodek kultury, świetlica;
- 2) zachowanie istniejących lokali mieszkalnych.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,14$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,2$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 70%;
- 3) w ramach scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m², przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,

b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

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

- 1) zakaz lokalizowania budynków posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 10 m;
- 2) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych odcieniach kolorów ziemi albo cegły nieglazurowanej, z możliwością zastosowania w partiach cokołowych i na obramieniach otworów okiennych i drzwiowych kamienia i ceramiki nieglazurowanej;
- 3) obowiązek stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, w układzie kalenicowym;
- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachów materiałów innych niż dachówka, w kolorach innych niż odcienie czerwieni i brązu;
- 5) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objęte prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2 i 3 mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowane istniejące parametry;
- 6) w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów o charakterze publicznym - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu ze sztachet drewnianych lub stalowych, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,3 m;
- 7) obowiązek przestrzegania - przy wszelkich robotach budowlanych - ustaleń § 6 ust. 2.

5. Dla terenu UO ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do niego terenów dróg publicznych, wyznaczonych na rysunku planu; lokalizacja nowych zjazdów następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 21. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **US** obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę usługową - usług sportu i rekreacji.

2. Dla terenu **US** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,01$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,1$, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 10% powierzchni działki;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 50%;
- 3) obowiązek zagospodarowania terenów zielenią wysoką i niską oraz terenowymi obiektami sportowymi, w tym boiskiem o nawierzchni nieprzepuszczalnej z dopuszczeniem lokalizacji budynku, o którym mowa w pkt 4;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, z wyjątkiem budynku - w miejscu wyznaczonym na rysunku planu liniami zabudowy - o funkcji szatniowo - sanitarnej, o wysokości nieprzekraczającej 5 m, z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, krytym dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglasto-czerwonym oraz obiektów małej architektury;
- 5) obowiązek przystosowania elementów zagospodarowania terenu dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 6) w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów o charakterze publicznym - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie plotu ze sztachet stalowych, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,3 m, dla boisk dopuszcza się stosowanie ogrodzeń z siatki stalowej powlekannej o innej wysokości;
- 7) w ramach scalania i podziału nieruchomości:

- a) obowiązek zachowania dla nowo wydzielonej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 30 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 2500 m², przy czym parametry te nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 45 stopni do 90 stopni.

§ 22. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP i 4ZP obowiązuje przeznaczenie pod zieleń urządzoną.

2. W granicach terenu 1ZP dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkingowych urządzonych płytami ażurowymi.

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

- 1) obowiązek zapewnienia procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż:
 - a) w obrębie terenu 1ZP - 70%, przy czym dopuszcza się uwzględnienie w powierzchni biologicznie czynnej miejsc parkingowych urządzonych płytami ażurowymi,
 - b) w obrębie terenów 2ZP, 3ZP, 4ZP - 80%;
- 2) obowiązek zagospodarowania terenów zielenią w formie parkowej, z wymogiem zachowania rodzimej roślinności i uwzględniania lokalnych warunków siedliskowych wzdłuż ich granic z terenem drogi 1KDG - należy wprowadzić podwójne rzędy drzew liściastych;
- 3) obowiązek zastosowania w granicach terenów 2ZP i 4ZP rozwiązań technicznych, np. ekranów akustycznych, ograniczających oddziaływanie w zakresie hałasu od drogi 1KDG na tereny 24MN/U, 1MN(U), 2MN(U), 3MN(U), 4MN(U), 6MN(U), 7MN(U);
- 4) obowiązek urządzenia w granicach terenu 2ZP ciągów rowerowych lub pieszo-rowerowych, przy czym dla ciągów tych preferuje się stosowanie przepuszczalnych nawierzchni naturalnych;
- 5) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów małej architektury;
- 6) wymóg zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej rzeźby terenu;
- 7) zakaz budowy ogrodzeń.

§ 23. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami 1R i 2R obowiązuje przeznaczenie na cele rolnicze.

2. Dla terenów R ustala się zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń melioracji wodnych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz infrastruktury technicznej, określonej w planie.

§ 24. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami 1WS i 2WS obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki wodnej.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacji i terenów infrastruktury technicznej

§ 25. 1. Tereny dróg publicznych przeznaczone są do pełnienia funkcji komunikacyjnych, z dopuszczeniem lokalizowania infrastruktury technicznej i zieleni.

2. Powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zapewniać będą: droga krajowa nr 92, droga powiatowa nr 2436P oraz drogi gminne.

3. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów i działek odbywać się będzie z oznaczonych na rysunku planu przyległych dróg istniejących i nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem obsługi komunikacyjnej w pierwszej kolejności przez tereny KDW, KDX i KDD, a następnie przez tereny KDL, KDZ (w tym poprzez tereny IT) oraz KDG i KDGP.

4. Dla położonych na obszarze objętym planem terenów dróg i ulic obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren 1KDGP przeznaczony jest pod drogę publiczną krajową (nr 92), klasy głównej ruchu przyspieszonego o dwóch jezdniach z dwoma pasami ruchu (2 x 2); szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu. W terenie 1KDGP dopuszcza się stosowanie rozwiązań przeciwhałasowych. Dla terenu 1KDGP obowiązuje zachowanie istniejących szpalerów i rzędów drzew liściastych, z dopuszczeniem ich wymiany na inne drzewa liściaste;
- 2) teren 2KDGP przeznaczony jest pod węzeł projektowanej obwodnicy wschodniej aglomeracji poznańskiej - drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 1KDG - projektowana obwodnica Swarzędza - przeznaczony jest pod drogę publiczną klasy głównej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu; w pasie drogowym obowiązuje budowa ekranów akustycznych na odcinkach wzdłuż terenów 10MN/U i 22MN/U;
- 4) teren 2KDG - projektowana obwodnica Swarzędza - przeznaczony jest pod drogę publiczną klasy głównej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren 3KDG - węzeł projektowanej obwodnicy Swarzędza - przeznaczony jest pod drogę publiczną klasy głównej; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) tereny 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ i 4KDZ przeznaczone są pod drogi publiczne powiatowe, klasy zbiorczej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu. W pasie drogowym obowiązuje zachowanie istniejących szpalerów i rzędów drzew liściastych, z dopuszczeniem ich wymiany na inne drzewa liściaste;
- 7) teren 5KDZ przeznaczony jest pod drogę publiczną gminną, klasy zbiorczej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu. W pasie drogowym obowiązuje zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów i rzędów drzew liściastych, z dopuszczeniem ich wymiany na inne drzewa liściaste;
- 8) teren 1KDL przeznaczony jest pod drogę publiczną gminną, klasy lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu; dla terenu drogi 1KDL obowiązuje zakaz podłączenia do terenu drogi 1KDG;
- 9) tereny 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL i 7KDL przeznaczone są pod drogi publiczne gminne, klasy lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) teren 8KDL przeznaczony jest pod drogę publiczną gminną, klasy lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu. W pasie drogowym obowiązuje zachowanie istniejących szpalerów i rzędów drzew liściastych, z dopuszczeniem ich wymiany na inne drzewa liściaste. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną tej drogi z drogi krajowej nr 92;
- 11) tereny 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 15KDD, 16KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 34KDD, 36KDD i 39KDD przeznaczone są pod drogi publiczne gminne, klasy dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) teren 13KDD przeznaczony jest pod drogę publiczną gminną, klasy dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu. W pasie drogowym obowiązuje zachowanie istniejących szpalerów i rzędów drzew liściastych, z dopuszczeniem ich wymiany na inne drzewa liściaste;
- 13) tereny 14KDD i 17KDD przeznaczone są pod drogi publiczne gminne, klasy dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu; dla terenów dróg 14KDD i 17KDD obowiązuje zakaz podłączenia do terenu drogi 1KDGP;
- 14) tereny 24KDD, 33KDD i 35KDD przeznaczone są pod drogi publiczne gminne, klasy dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu; dla terenów dróg 24KDD, 33KDD i 35KDD obowiązuje zakaz podłączenia do terenu drogi 1KDG;

15) tereny 37KDD i 38KDD przeznaczone są pod drogi publiczne gminne, klasy dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu. W pasie drogowym obowiązuje zachowanie istniejących szpalerów i rzędów drzew liściastych, z dopuszczeniem ich wymiany na inne drzewa liściaste. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną tych dróg z drogi krajowej nr 92.

§ 26. 1. Tereny 1KDX, 2KDX, 3KDX, 4KDX i 5KDX przeznaczone są do pełnienia funkcji ciągów pieszo-jezdnych, z dopuszczeniem lokalizowania infrastruktury technicznej oraz zieleni.

2. Dla terenów ciągów pieszo-jezdnych ustala się szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. 1. Tereny 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW i 15KDW przeznaczone są pod funkcję dróg wewnętrznych, z dopuszczeniem lokalizowania infrastruktury technicznej oraz zieleni.

2. Dla terenów dróg wewnętrznych ustala się szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. 1. Obsługę terenów i budynków na obszarze objętym planem w zakresie uzbrojenia i wyposażenia terenu zapewniać będą istniejące i rozbudowywane systemy infrastruktury technicznej.

2. Terenami przeznaczonymi do lokalizowania infrastruktury technicznej są -

z uwzględnieniem przepisów odrębnych - tereny: dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, teren przeznaczony pod parking publiczny oraz tereny infrastruktury technicznej, a także inne tereny o charakterze publicznym, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej poza tymi terenami.

3. Na obszarze objętym planem ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z układu gminnej sieci wodociągowej; na terenach niewyposażonych w sieć wodociągową, zaopatrzenie w wodę następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) rozbudowę sieci wodociągowej - zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) obowiązek - przy rozbudowie, przebudowie i remoncie sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych:

a) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-pompowej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków,

b) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych; na terenach niewyposażonych w kanalizację sanitarną odprowadzanie ścieków następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej grawitacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami podczyszczającymi,

d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej nieruchomości,

e) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. f; do czasu realizacji tej sieci dopuszcza się inne, zgodnie z przepisami odrębnymi, sposoby odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych,

f) dla terenów położonych w sąsiedztwie dróg oznaczonych symbolami 2KDZ, 3KDZ i 4KDZ dopuszcza się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych; do czasu realizacji tej sieci dopuszcza się inne, zgodnie z przepisami odrębnymi, sposoby odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych;

3) w zakresie zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) możliwość rozbudowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych w obrębie strefy kontrolowanej zmniejszonej gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, węglem, koksem, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną, drewnem lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła (np. energię słoneczną),
 - b) budowę, przebudowę i rozbudowę lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem ustaleń § 5 pkt 9;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki ze stacji 110/15 kV, za pomocą sieci kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) rozbudowę linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych; dopuszcza się budowę linii napowietrznych na terenach niezabudowanych i nieprzeznaczonych do zabudowy,
 - c) możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz lokalizowania nowych stacji transformatorowych kablowych, słupowych lub wbudowanych w obiekty kubaturowe,
 - d) dla terenów położonych w granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia obowiązują ustalenia § 5 pkt 16, przy czym w przypadku likwidacji, przebudowy lub skablowania linii wysokiego i średniego napięcia dopuszcza się możliwość zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem i na warunkach określonych w planie,
 - e) zakaz sytuowania stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych, bezpośrednio pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub w odległości mniejszej niż: 15 m dla linii o napięciu znamionowym nieprzekraczającym 110 kV oraz 5 m dla linii o napięciu znamionowym nieprzekraczającym 15 kV, liczonej w poziomie od skrajnych przewodów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zakaz sadzenia pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 6) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- a) rozbudowę linii teletechnicznych w formie sieci kablowych i bezprzewodowych,
 - b) na terenach niezabudowanych i nieprzeznaczonych do zabudowy dopuszcza się budowę linii napowietrznych,
 - c) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym terenami preferowanymi do lokalizowania stacji bazowych są tereny P/U, P/U/UC.

§ 29. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **G** obowiązuje przeznaczenie pod infrastrukturę techniczną - gazownictwo.

2. Dla terenu G ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie wynoszącego nie mniej niż 15%;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) dopuszcza się budowę stacji redukcyjnej gazu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) obowiązek zagospodarowania zielenią terenu lub jego fragmentu, niewykorzystanego pod obiekty infrastruktury technicznej oraz dojazdu i dojścia.

§ 30. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami: 1IT, 2IT, 3IT, 4IT, 5IT, 6IT, 7IT, 8IT, 9IT, 10IT, 11IT, 12IT i 13IT obowiązuje przeznaczenie pod infrastrukturę techniczną - komunikacja.

2. Dla terenów IT ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej określonych w planie;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury komunikacyjnej oraz lokalizację miejsc postojowych z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) obowiązek zagospodarowania zielenią terenów lub ich fragmentów niewykorzystanych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi, dojazdu, dojścia i miejsca postojowe.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

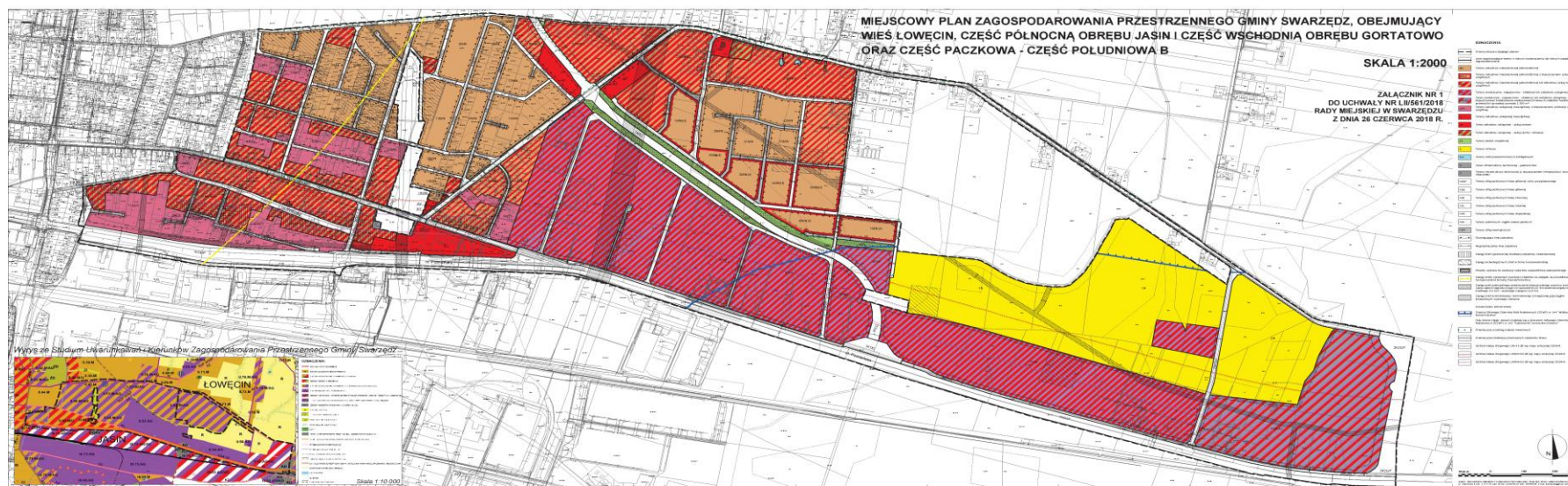
§ 31. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 30%.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

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

Przewodnicząca rady
(-) Barbara Henryka Czachura

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LII/561/2018
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 26 czerwca 2018 r.



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LII/561/2018
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 26 czerwca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA B

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), w związku z 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 (tekst jednolity Dz. U. Nr 130, poz. 871), Rada Miejska w Swarzędzu, po rozpatrzeniu nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz uwag, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcin, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA B, w trybie wyłożenia do publicznego wglądu – rozstrzyga, co następuje:

Rozdział 1.

Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30 listopada 2017 r. do 5 stycznia 2018 r., termin składania uwag do 19 stycznia 2018 r. (I wyłożenie).

Lp.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					edycja z wyłożenia do publicznego wglądu	edycja skierowana do uchwalenia	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	22.01.2018 r. (data nadania: 16.01.2018 r.)	osoba prawna	Składa następujące uwagi odnośnie terenu oznaczonego symbolem P/U/UC: 1. odnośnie zapisu paragrafu 17.1.3) 1) - prosimy o zmianę zapisu na: „obowiązek zachowania wskaźnika zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,1$ oraz $i=0,8$ przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 80% powierzchni działki”. 2. odnośnie zapisu paragrafu 17.1.3) 2) - prosimy o zmianę		Obszar objęty uwagą dotyczy terenu: P/U/UC - teren produkcyjny, magazynowo-składowy lub zabudowy usługowej, z dopuszczeniem lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m ²	Obszar objęty uwagą dotyczy terenu: P/U/UC - teren produkcyjny, magazynowo-składowy lub zabudowy usługowej, z dopuszczeniem lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m ²	1.1. X	1.1. X 1.2. X 1.3. X	1.1. Uwaga uwzględniona częściowo w zakresie zwiększenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do wartości $i=0,8$. Uwaga nieuwzględniona częściowo w zakresie zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy ze względu na położenie

			<p>zapisu na: „obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologiczno czynnej o wartości nie mniejszej niż 10%”. 3. odnośnie zapisu paragrafu 8.1.2) 5) - prosimy o dodanie zapisu: „dla magazynów i składów - minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych”.</p>						<p>postulowanego obszaru w otoczeniu terenów rolniczych oraz o niskiej intensywności zabudowy. 1.2. Postulowany procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej jest niezgodny z ustaleniami obowiązujące-go Studium. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4). Ponadto postulowany obszar położony jest w otoczeniu terenów rolniczych oraz o niskiej intensywności zabudowy, w związku z czym wskazane jest tutaj ustalenie wyższego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, niż postulowana. 1.3. Postulowana liczba miejsc postojowych jest niezgodna z ustaleniami obowiązującego Studium. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

									sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4).
2.	19.01.2018 r.	osoba prawna	Składa następujące uwagi: Wnoszę o dopuszczenie na terenie działki nr geod. 87/2 możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym. Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy w formie bliźniaczej będzie zgodne z faktycznym sposobem zagospodarowania nieruchomości nr geod. 87/2 - czego potwierdzeniem jest decyzja pozwolenia na budowę.	Działki nr: 87/1, 87/2, 87/4, 87/5, 87/6, 87/7, 87/8, 87/9 obręb 6 Jasin	Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 13MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 19KDD, 28KDD, 30KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; 9IT, 14IT - tereny infrastruktury technicznej (z dopuszczeniem infrastruktury komunikacyjnej)	Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 13MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 19KDD, 28KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; 9IT - teren infrastruktury technicznej (z dopuszczeniem infrastruktury komunikacyjnej)	X częściowo	X częściowo	Ustalenia planu dopuszczają lokalizowanie zabudowy bliźniaczej, dla której wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu.
3.	19.01.2018 r.	osoba prawna	Składa następujące uwagi dotyczące terenu oznaczonego 10MN/U: 1. Wnioskujemy o zwiększenie parametru intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 0,8, a dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej do 1,0. Przy dopuszczonych procentach zabudowy odpowiednio 40% i 50% oraz dwóch kondygnacjach, obecne intensywności są niewystarczające. 2. Wnioskujemy o dopuszczenie zabudowy bliźniaczej i szeregowej. Teren analizowanych działek jest w projekcie bardzo okrojony przez układ komunikacyjny. Dopuszczenie większej intensywności zabudowy chociaż w części zrekompensuje właścicielowi straty terenu. 3. Wnioskujemy o ustalenie minimalnych powierzchni działek odpowiednio: a) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej - 800m ² ,	Działki nr: 91/2, 91/4, 91/5, 91/6, 91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 91/11, 91/12, 91/13, 91/14, 91/15, 91/16, 91/17, 91/18, 91/19 obręb 6 Jasin	Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 12MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 10MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych, 1KDG - teren drogi publicznej klasy głównej, 22KDD, 23KDD, 24KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.	Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 12MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 10MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych, 1ZP - teren zieleni urządzonej, 1KDG - teren drogi publicznej klasy głównej, 22KDD, 23KDD, 24KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej		3.1. X 3.2. X 3.3. X 3.4. X 3.5. X 3.6. X z zastrzeżeniem	3.1. Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego. Wynika to z konieczności zachowania intensywności zabudowy względem terenów sąsiednich. Wnioskowany teren znajduje się na obszarze wiejskim w otoczeniu niskiej zabudowy parterowej wolnostojącej o charakterze willowym, w związku z tym nie jest wskazanym zwiększanie intensywności i powierzchni zabudowy w tym obszarze. 3.2. Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego. Wynika to z konieczności zachowania charakteru zabudowy względem terenów sąsiednich.

			<p>b) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej 600m² i fronty 18 m,</p> <p>c) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej bliźniaczej 400m² i fronty 10m,</p> <p>d) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej szeregowej 200m² i fronty 6m.</p> <p>4. Wnioskujemy o zmniejszenie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio:</p> <p>a) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej - 20%,</p> <p>b) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej 50%,</p> <p>c) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej bliźniaczej 40%</p> <p>d) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej szeregowej 30%.</p> <p>5. Uwagi dotyczące układu komunikacyjnego: Wnioskujemy o włączenie działki 91/18 do terenu dróg. Pozostawienie właścicielowi tak niewielkiego skrawka terenu po wykrojeniu układu dróg jest niesprawiedliwe. Ta działka nie może być samodzielną działką budowlaną i ze względu na kształt nie nadaje się na przyłączenie do działki sąsiedniej. Stoimy na stanowisku, że działka ta powinna być wykupiona przez gminę na cele drogowe.</p> <p>6. Wnioskujemy o zwężenie drogi 23KDD do 10 m na całej długości. Nie ma potrzeby tak szerokiej drogi w tym miejscu, obsługuje ona niewielką liczbę nieruchomości i jest częściowo bez przejazdu.</p>					<p>Wnioskowany teren znajduje się na obszarze wiejskim w otoczeniu niskiej zabudowy parterowej wolnostojącej o charakterze willowym, w związku z tym nie jest wskazanym aby wprowadzać w takie otoczenie zabudowę bliźniaczą i szeregową</p> <p>3.3. Powierzchnia nowowydzielanych działek określona w ramach procedury scalania i podziału nieruchomości nawiązuje do sąsiedniej zabudowy o charakterze willowym oraz istniejących podziałów geodezyjnych.</p> <p>3.4. Ze względu na położenie wnioskowanego terenu na obszarze wiejskim oraz sąsiednią zabudowę o charakterze willowym, wskazane jest zachowanie podwyższonych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z projektem planu.</p> <p>3.5. Uwaga nieuwzględniona - wschodni fragment działki nr 91/18 nie jest uwzględniony w projektowanym przebiegu drogi 1KDG. Mimo to przewiduje się zmianę przeznaczenia wschodniego fragmentu działki nr 91/18 pod tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--

									wprowadzenia funkcji parkingowej. 3.6. Szerokość drogi 23KDD wynika z istniejących podziałów geodezyjnych.
4.	16.01.2018 r.	osoba fizyczna	Składa następującą uwagę: do wnioskowanej działki zostały wydane w listopadzie 2017r. warunki zabudowy, zgodnie z którymi wykonane zostały prace projektowe, które są mocno zaawansowane. Projekt dotyczy budowy domu jednorodzinnego oraz przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku warsztatowego na budynek garażowo-gospodarczy. Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwi realizację projektowanych obiektów lub może spowodować zablokowanie całej inwestycji. Z uwagi na znaczne różnice w zapisach planu w stosunku do wydanej decyzji o warunkach zabudowy zwracam się z prośbą, aby wprowadzono do planu zapis, że: od momentu wejścia w życie planu wydane wcześniej decyzje o warunkach zabudowy zachowują swoją ważność na okres 8 miesięcy od uchwalenia planu, a decyzje na podstawie których wydano już pozwolenie na budowę dopiero po zakończeniu realizacji budowy - jednak nie dłużej niż 6 lat. Umożliwi to wprowadzanie drobnych korekt w trakcie realizacji budowy zgodnie z wydaną wcześniej decyzją o warunkach zabudowy;	Działka nr 60/7 obręb 10 Łowęcín	Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 25MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych.	Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 25MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych.		X	Zgodnie art. 65 ust.1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w momencie wejścia w życie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tracą moc postanowienia decyzji o warunkach zabudowy. Postulowane zatem rozwiązanie jest niezgodne z przepisami prawa.

5.	19.01. 2018 r.	osoba fizyczna	<p>Składają następujące uwagi:</p> <p>1. Zamienić w §2 pkt 13 sformułowanie „produkcji nieuciążliwej - należy przez to rozumieć drobną wytwórczość, magazynowanie, i rzemiosło, które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” na „produkcji - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, magazynowanie i rzemiosło, które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko”.</p> <p>Uzasadnienie: Takie sformułowanie tej definicji w sposób jednoznaczny i ostateczny określa jakie inwestycje mogą być lokalizowane na terenie planu.</p> <p>2. Usługach nieuciążliwych na „usługach”.</p> <p>Uzasadnienie: Sformułowanie usługi nieuciążliwe może prowadzić do niepotrzebnych interpretacji i wniosków. Ograniczenie możliwości lokalizacji na terenie planu do usług które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko jest jednoznaczne i wystarczające.</p> <p>3. Z §5 pkt 12 wykreślić sformułowanie „... oraz zakładów, w których przewidywane jest stosowanie substancji niebezpiecznych...”</p> <p>Uzasadnienie: Substancje kwalifikowane jako niebezpieczne są powszechnie stosowane w każdym rodzaju usług i każdym procesie produkcyjnym (np. substancje niebezpieczne zawierają farby, lakiery, rozpuszczalniki, środki myjące, alkohole w</p>	Działki nr: 45/3, 45/5 obręb 10 Łowęcin	Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 22MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych	Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 22MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych		5.1. X 5.2. X 5.3. X 5.4. X	5.1. Ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, wskazanym jest określenie charakteru prowadzonej działalności produkcyjnej. Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest jednoznaczne i ostateczne wskazanie możliwości inwestycyjnych na terenie planu. 5.2. Ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, wskazanym jest określenie charakteru prowadzonej działalności usługowej. Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest jednoznaczne i ostateczne wskazanie możliwości inwestycyjnych na terenie planu. 5.3. Ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, wskazanym jest określenie charakteru prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej. Definicja substancji niebezpiecznej jest określeniem stosowanym w prawodawstwie (ustawa Prawo ochrony środowiska). Ponadto zapis zawarty w §5 pkt 12 wynika z zapisów Studium. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy
----	----------------	----------------	---	--	---	---	--	--------------------------------------	---

			<p>tym np. alkohol etylowy, benzyny, oleje).</p> <p>4. Na terenie 22MN/U proponuje się ustalić obowiązek zapewnienia wskaźnika intensywności zabudowy 40% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej i 50% powierzchni działki dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo usługowej (jak w § 15.4 pkt 1 a) oraz procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio 40% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 50% powierzchni działki dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowo usługowej.</p> <p>Uzasadnienie: Przez część działek zlokalizowanych wzdłuż ulicy Pszennej przebiega linia średniego napięcia która wymusza określoną lokalizację budynków a tym samym odpowiednie ukształtowanie dojazdów do budynków i garaży na terenie działek i podane w propozycji planu wartości są niewystarczające. Proponowana powierzchnia biologicznie czynna została uwzględniona między innymi w Decyzji o warunkach zabudowy RAU.6730.441.2015-6.</p>					<p>o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.</p> <p>5.4. Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego. Wynika to z konieczności zachowania intensywności zabudowy względem terenów sąsiednich. Wnioskowany teren znajduje się na obszarze wiejskim w otoczeniu niskiej zabudowy parterowej wolnostojącej o charakterze willowym, w związku z tym nie jest wskazanym zwiększenie powierzchni zabudowy oraz zmniejszenie procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej w tym obszarze.</p>
6.	19.01. 2018 r.	osoba fizyczna	<p>Składa następujące uwagi:</p> <p>1. Nie uwzględniono wydzielenia z działki nr 88/3 działek o nr 88/6, 88/7, 88/8, 88/9, 88/10, 88/11, 88/12, 88/13, 88/14, 88/15.</p> <p>Uzasadnienie wniosku: oddanie w Planie stanu faktycznego.</p> <p>2. Wnoszę o zmianę kwalifikacji działki nr 88/14</p>	<p>6.1. Działki nr: 88/3, 88/5, 88/6, 88/14, 88/15 obręb 6 Jasin</p> <p>6.2. Działka nr 88/14 obręb 6 Jasin</p> <p>6.3. Działka nr 88/15 obręb 6 Jasin</p> <p>6.4. Działki nr:</p>	<p>6.1. 6.2. 6.3. 6.4. 9MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>6.5. 6.6. 16MN, 18MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</p>	<p>6.1. 6.2. 6.3. 6.4. 9MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>6.5. 6.6. 16MN, 18MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</p>	<p>6.1. X z zastrzeżeniem</p> <p>6.2. X</p> <p>6.3. X</p> <p>6.4. X częściowo</p> <p>6.5 X</p> <p>6.6. X</p>	<p>6.1. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</p>

			<p>z MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) na MN/U (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych). Uzasadnienie wniosku: klasyfikacja tożsama z klasyfikacją przyjętą dla działek: 62/1, 62/2, 62/3 (obszar 6MN/U), 84/13, 84/19 (obszar 9MN/U), 91/5, 91/8, 91/10 (obszar 10MN/U).</p> <p>3. Wnoszę o zmianę klasyfikacji dla części obszaru działki nr 88/15 o szerokości 35m wzdłuż ul. Pszennej (KDL) z MN na MN/U. Uzasadnienie wniosku: klasyfikacja tożsama z klasyfikacją przyjętą dla działek: 62/1, 62/2, 62/3 (obszar 6MN/U), 84/13, 84/19 (obszar 9MN/U), 91/5, 91/8, 91/10 (obszar 10MN/U).</p> <p>4. Wnoszę o zmianę usytuowania linii zabudowy nieprzekraczalnej w działkach nr 88/6 i 88/15 od strony 25KDD z 12 m na 5 m. Uzasadnienie wniosku, szerokość pasa wolnego od zabudowy znacznie przekracza podobne powierzchnie wydzielane przez linie zabudowy nieprzekraczalnej w innych obszarach MN, MN/U przedmiotowego planu.</p> <p>5. Wnoszę o zmniejszenie dopuszczalnej, minimalnej powierzchni wydzielanych działek w obszarach 16MN, 18MN z 1000 m² na 700m² (§13 ust. 3 pkt. 4a). Uzasadnienie wniosku: działki sąsiednie o nr 89/8, 89/9, 89/10, 89/11, 89/13, 89/14, 88/15, 88/16 położone w obszarach 16MN, 18MN mają powierzchnie ok 700m².</p>	88/6, 88/15 obręb 6 Jasin 6.5. Działka nr 88/5 obręb 6 Jasin 6.6. Działka nr 88/5 obręb 6 Jasin					<p><i>burmistrz (...)</i> <i>przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu (...).</i> Jednakże w trakcie prac nad projektem planu wykonawca ma na uwadze nowe podziały geodezyjne oraz ich aktualny stan. 6.2. 6.3. Uwagi nieuwzględnione ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego. Wynika to z konieczności zachowania charakteru zabudowy względem terenów sąsiednich. Wnioskowany teren znajduje się na obszarze wiejskim w otoczeniu niskiej parterowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o charakterze willowym, w związku z tym nie jest wskazanym aby wprowadzać w takie otoczenie zabudowę usługową 6.4. Uwaga uwzględniona częściowo poprzez zmianę linii zabudowy w terenie 9MN od strony drogi 25KDD z 12 m na 6 m. Jest to związane z koniecznością zachowania odpowiednich odległości dla parkowania pojazdów przed budynkami oraz rozpatrzeniem pozostałych uwag złożonych do projektu</p>
--	--	--	--	---	--	--	--	--	---

			<p>6. Wnoszę o zmianę klasyfikacji obszaru 18MN w części działki 88/5 z MN na MN/U.</p> <p>Uzasadnienie wniosku: wskazany obszar graniczy z obszarem nieobjętym przedmiotowym opracowaniem, a będącym częścią działki nr 88/5.</p>						<p>planu.</p> <p>6.5. Powierzchnia nowowydzielanych działek określona w ramach procedury scalania i podziału nieruchomości została określona na poziomie minimum 1000 m² dla całego obszaru opracowania w związku z jego położeniem na obszarach wiejskich oraz w celu kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o charakterze willowym.</p> <p>6.6. Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego. Wynika to z konieczności zachowania charakteru zabudowy względem terenów sąsiednich. Wnioskowany teren otoczony jest zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności. W związku z tym nie jest wskazane tutaj przemieszanie funkcji mieszkaniowej z usługową w tym obszarze i wprowadzenie w takie otoczenie zabudowy usługowej.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Rozdział 2.

Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 6 kwietnia 2018 r. do 8 maja 2018 r., termin składania uwag do 22 maja 2018 r. (II wyłożenie).

Lp.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					edycja z wyłożenia do publicznego wglądu	edycja skierowana do uchwalenia	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	06.04.2018 r.	osoba prawna	Składa następujące uwagi: Bardzo proszę o uwzględnienie następujących zmian w wyłożonym projekcie, zależy nam na uwzględnieniu naszych uwag ze względu na standardowe budynki jakie realizujemy (zasady korporacyjne). Szczególnie dla nas niesprzyjającym parametrem jest ilość miejsc parkingowych, mamy określony areal terenu i musimy w to wcisnąć odpowiedni budynek, przy założeniach z projektu możemy się nie zmieścić i nasza inwestycja stanie pod znakiem zapytania: 1.1. Miejsca parkingowe - dla magazynów i składów 2m.p./1000m ² 1.2. Zniesienie wymogu wykończenia elewacji w §4.1 ust 5) i 6) 1.3. Zniesienie obowiązku wykonania ogrodzeń ażurowych w formie płotu ze sztachet stalowych od strony terenów publicznych	Działki nr: 10/11, 11/10 Obręb 20 Paczkowo	Obszar objęty uwagą dotyczy terenu: P/U/UC - teren produkcyjny, magazynowo-składowy lub zabudowy usługowej, z dopuszczeniem lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m ²	Obszar objęty uwagą dotyczy terenu: P/U/UC - teren produkcyjny, magazynowo-składowy lub zabudowy usługowej, z dopuszczeniem lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m ²	1.3. X częściowo	1.1. X 1.2. X 1.3. X częściowo	1.1. Postulowana liczba miejsc postojowych jest niezgodna z ustaleniami obowiązującego Studium. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4). 1.2. Uwaga nieuwzględniona ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w projekcie planu określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. 1.3. Uwaga nieuwzględniona w części w zakresie usunięcia zapisu stosowania ogrodzeń ażurowych ze względu na ustawowy wymóg kształtowania ładu przestrzennego. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w projekcie planu określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Uwaga uwzględniona w części w zakresie usunięcia zapisu o stosowaniu sztachet stalowych.

2.	25.04. 2018 r.	osoba prawna	<p>Składa następujące uwagi: Bardzo proszę o uwzględnienie następujących zmian w wyłożonym projekcie:</p> <p>1. Miejsca parkingowe – dla magazynów i składów oraz dla zabudowy przemysłowej i produkcyjnej – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych (studium dopuszcza możliwość zmiany)</p> <p>2. Zwiększenie pow. zabudowy do 80% (studium nie zabrania)</p> <p>3. Zmniejszenie pow. biologicznie czynnej do 15% zgodnie z zapisami studium.</p> <p>Zależy nam na uwzględnieniu naszych uwag gdyż mamy określony areał terenu i musimy w to wcisnąć odpowiedni budynek, dlatego też prosimy o zwiększenie powierzchni zabudowy i zmniejszenie minimalnego procentu pow. biologicznie czynnej oraz jeszcze raz rozpatrzyć kwestię miejsc parkingowych — dla naszej inwestycji jest to za dużo. Nie wnioskowalibyśmy o to mając pod dostatkiem terenu, ale niestety planowana Wschodnia Obwodnica Poznania „przesunęła się” w stronę zachodnią względem studium i z 13 ha zrobiło nam się 10 ha przez co musimy optymalnie wykorzystać każdy m² gruntu.</p>	Działki nr: 10/11, 11/10 Obręb 20 Paczkowo	Obszar objęty uwagą dotyczy terenu: P/U/UC - teren produkcyjny, magazynowo-składowy lub zabudowy usługowej, z dopuszczeniem lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m ²	Obszar objęty uwagą dotyczy terenu: P/U/UC - teren produkcyjny, magazynowo-składowy lub zabudowy usługowej, z dopuszczeniem lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m ²		2.1. X 2.2. X 2.3. X	2.1. Postulowana liczba miejsc postojowych jest niezgodna z ustaleniami obowiązującego Studium. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4). 2.2. Uwaga nieuwzględniona ze względu na położenie postulowanego obszaru w otoczeniu terenów rolniczych oraz o niskiej intensywności zabudowy. 2.3. Ze względu na położenie wnioskowanego terenu na obszarze wiejskim, w otoczeniu terenów rolniczych oraz w sąsiedztwie zabudowy o niskiej intensywności, wskazane jest zachowanie podwyższonych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z projektem planu.
3.	21.05. 2018 r.	osoba fizyczna	<p>Składa uwagę, aby z działki nr 86 usunąć zaplanowaną drogę 34KDD. <i>Nadmieniam, że moja cała działka została</i></p>	Działka nr: 86 Obręb 10 Łowęcín	Obszar objęty uwagą dotyczy terenu: 34KDD - Teren drogi publicznej klasy dojazdowej, 1R - Teren rolniczy	Obszar objęty uwagą dotyczy terenu: 34KDD - Teren drogi publicznej klasy dojazdowej, 1R - Teren rolniczy		X	Projektowana droga publiczna 34KDD stanowi nawiązanie oraz tworzy integralny ciąg z drogą publiczną bez nazwy (oznaczoną symbolem 3KDD)

			<i>przeznaczona na drogę, która nie jest drogą dojazdową do moich działek. Mój teren pozostał rolny, a działka-droga przechodzi przez środek mojej działki. Jednocześnie proszę o zmianę przeznaczenia tego terenu na zabudowę mieszkaniowo-usługową z drogą wewnętrzną.</i>						wyznaczoną w obowiązującym Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującym wieś Łowęcín, część północną obrębu Jasin i część Wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - część południowa C przyjętego Uchwałą Nr XXX/294/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 listopada 2016 r. Ponadto, droga oznaczona w projekcie planu symbolem 34KDD zapewnia obsługę komunikacyjną terenu 6P/U.
4.	20.05.2018 r.	osoba fizyczna	Składa uwagę dotyczącą obszarów 16MN, 18MN, działka nr. 88/5: wnosi o zmianę dopuszczalnej, minimalnej powierzchni wydzielanych działek w obszarach z 1000 m ² na 700 m ² (§13 ust. 3 pkt. 4a). Uzasadnienie uwagi: a) <i>Planowana sieć dróg ogranicza powierzchnię obszarów (16MN, 18MN) - utrudnia dobre wykorzystanie terenu, ponieważ uniemożliwia podział na mniejsze działki i tym samym na racjonalne wykorzystanie planowanych ulic 4KDX, 5KDX.</i> b) <i>Ponadto proponowany przez nas podział jest równomierny, zgodny z sąsiednią istniejącą zabudową, zapewni spójność z otoczeniem.</i>	Działka nr: 88/5 Obręb 6 Jasin	Obszar objęty uwagą dotyczy terenu: 16MN, 18MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 28KDD - Teren drogi publicznej klasy dojazdowej, 4KDX, 5KDX - Tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych.	Obszar objęty uwagą dotyczy terenu: 16MN, 18MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 28KDD - Teren drogi publicznej klasy dojazdowej, 4KDX, 5KDX - Tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych.		X	Powierzchnia nowowydzielanych działek określona w ramach procedury scalania i podziału nieruchomości została określona na poziomie minimum 1000 m ² dla całego obszaru opracowania w związku z jego położeniem na obszarach wiejskich oraz w celu kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o charakterze willowym. Przywoływane w uwadze ustalenia o minimalnych wielkościach nowo wydzielanych działek dotyczą procedury scalania i podziału nieruchomości.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LII/561/2018
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 26 czerwca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcín, część obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA B inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadności ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga co następuje:

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zmianami) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami), zadania własne gminy.

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

- 1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 755 ze zmianami) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:
 - a) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
 - b) planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
 - c) finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy, natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;
- 2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 328 ze zmianami) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 2077 ze zmianami), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zmianami) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1579 ze zmianami).

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

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