

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rynek w Swarzędzu i okolice”
część w rejonie ulic: Grudzińskiego, Nowy Świat i Zamkowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2025 poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2026 poz. 538) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 ze zm.), w związku z uchwałą Nr LX/634/2022 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25 października 2022 roku, Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rynek w Swarzędzu i okolice” część w rejonie ulic: Grudzińskiego, Nowy Świat i Zamkowej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz zatwierdzonego uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.

1. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – *załącznik nr 1*;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – *załącznik nr 2*;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – *załącznik nr 3*;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – *załącznik nr 4*.

2. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć zarówno budynek gospodarczy jak i budynek garażowy, tj. budynek przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, oraz budynek łączący funkcje budynku gospodarczego i garażowego;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym to maksymalnie 60% powierzchni użytkowej budynku stanowi funkcje usługową, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwej. W ramach budynku mieszkalno-usługowego dopuszcza się wydzielenie 1 lokalu mieszkalnego oraz maksymalnie 2 lokali usługowych;
- 3) **budynku typu willa miejska** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny w tym z lokalami usługowymi w parterze, o powierzchni zabudowy nie większej niż 250 m², o wysokości

- maksymalnie trzech kondygnacji nadziemnych, z nie więcej niż dwoma mieszkaniami na kondygnacji;
- 4) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków. W ramach tego samego terenu, na którym jest wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy, dopuszcza się wysunięcie przed tę linię:
 - na odległość nie większą niż 1,5 m balkonów, wykuszy, loggii, okapów i gzymsów sytuowanych powyżej kondygnacji parteru,
 - na odległość nie większą niż 1,5 m zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych,
 - na odległość nie większą niż 0,5 m, podokienników i ryzalitów;
 - 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, na której nakazuje się sytuowanie minimum 70% ściany elewacji frontowej budynku, z wyjątkiem budynków gospodarczo-garażowych, dla których należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy. W ramach tego samego terenu, na którym jest wyznaczona obowiązująca linia zabudowy, dopuszcza się wysunięcie przed tę linię:
 - na odległość nie większą niż 1,5 m balkonów, wykuszy, loggii, okapów i gzymsów sytuowanych powyżej kondygnacji parteru,
 - na odległość nie większą niż 1,5 m zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych,
 - na odległość nie większą niż 0,5 m, podokienników i ryzalitów;
 - 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
 - 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie kwalifikują się, jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U i 10MN-U**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW i 5MW**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U i 6MW-U**;
- 6) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1U**;
- 7) teren usług edukacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1UE**;
- 8) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1UB**;
- 9) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDZ**;
- 10) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDL**;

- 11) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD**;
- 12) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR i 4KR**;
- 13) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KP i 2KP**;
- 14) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1IE**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszczenie, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu, przy czym w przypadku rozbudowy należy zachować ustalone linie zabudowy;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, w tym dopuszczenie pozostawienia dotychczasowej, istniejącej funkcji i parametrów budynków jaka obowiązywała w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem zapisów § 6;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania, innych niż określonych w niniejszym planie, geometrii dachów, wysokości, liczby kondygnacji, a także zastosowanej kolorystyki i materiału elewacji oraz dachów w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem zapisów § 6;
- 5) dopuszcza się ocieplenie, termomodernizacje istniejących budynków z brakiem obowiązku zachowania ustalonych linii zabudowy, z zastrzeżeniem zapisów § 6;
- 6) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) zasady wydzielania nowych działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 9) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu, z wyłączeniem odstępstw dopuszczonych zapisami niniejszego planu;
- 10) wyznaczenie, w granicach planu obszaru zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie będzie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów zajmujących się działalnością gospodarczą polegającą na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów;
- 5) nakaz ochrony zasobów wodnych zasilających Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 143 –

- Subzbiornik Inowrocław – Gniezno oraz Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 144 – Dolina Kopalna Wielkopolska, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z zapisami niniejszego planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenie 1MN i na terenach MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na terenach MW, MW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w przypadku lokalizacji na terenach MN-U, MW-U, U i UE szpitali, domów pomocy społecznej lub funkcji czy obiektów usług oświaty, przedszkoli lub żłobków uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów szpitali w miastach, terenów domów pomocy społecznej lub terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na granicach terenów o różnych wymaganiach akustycznych;
 - 8) orientacyjną lokalizację rzędów drzew, wskazanych na rysunku planu;
 - 9) zachowanie istniejących drzew zlokalizowanych w ciągu ulicy Grudzińskiego, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą, dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń;
 - 10) dopuszczenie stosowania zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
 - 11) dopuszczenie stosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwość akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
 - 12) dopuszczenie stosowania rozwiązań przeciwhałasowych na terenach dróg.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta Swarzędza wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2255/A:
 - a) z uwagi na nawarstwienia kulturowe historycznej zabudowy miasta Swarzędz ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia właściwego miejscowo Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych,
 - b) zachowanie tradycyjnego pokrycia dachowego, zakaz stosowania materiałów ahistorycznych jak blachodachówka,
 - c) na wszelkie prace budowlane, remontowe, konserwatorskie przy obiektach położonych na terenie wpisanym do rejestru zabytków oraz na wycinkę drzew należy uzyskać pozwolenie właściwego miejscowo Konserwatora Zabytków,
 - d) wyklucza się zabudowę zakłócającą ekspozycję zabytku, lokalizację obiektów o formach

- i kubaturze obcych historycznie ukształtowanej przestrzeni,
- e) zakaz montażu instalacji fotowoltaicznych od strony elewacji frontowej lub w sposób widoczny i deprecjonujący wartość zabytkową obiektu i układu architektoniczno-przestrzennego miasta,
 - f) wydzielenia działek i lokalizacja nowych obiektów, lokalizacje reklam, napisów oraz urządzeń technicznych wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, wydanego przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków,
 - g) zakaz instalowania reklam wielkoformatowych w sposób zakłócający wygląd budynku oraz osie widokowe na obiekty zabytkowe;
- 2) w granicach terenu objętego planem, zlokalizowane są obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) budynek mieszkalny, ul. Mickiewicza 1,
 - b) budynek mieszkalny, ul. Mickiewicza 2,
 - c) budynek mieszkalny, ul. Mickiewicza 3,
 - d) budynek mieszkalny, ul. Nowy Świat 1,
 - e) budynek mieszkalny, ul. Nowy Świat 21,
 - f) budynek mieszkalny, ul. Zamkowa 7;
 - 3) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, określonych w punkcie 2:
 - a) zachowanie pierwotnej formy i gabarytów,
 - b) zachowanie historycznego układu kompozycyjnego elewacji,
 - c) zakaz zewnętrznego ocieplania płytami styropianowymi, wełną mineralną itp. budynków ceglanych, elewacji wykonanych z okładziny kamiennej oraz posiadających detal architektoniczny,
 - d) zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, a w przypadku, gdy będzie to niemożliwe ze względu na stan zachowania, nakaz zastosowania stolarki o formie i materiale zbliżonym do oryginału.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w obrębie poszczególnych terenów dróg ustala się nakaz nadania spójnego charakteru oświetlenia oraz nawierzchni z dopuszczeniem wprowadzenia powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§ 8

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo w zabudowie bliźniaczej oraz maksymalnie dwóch budynków gospodarczo-garażowych z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego – nie większa niż 60 m², przy czym dopuszcza się realizację budynku gospodarczo-garażowego jako zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej;
- 3) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,0 do 1,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 1,05;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 30%;
- 7) geometrię dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, z dopuszczeniem dachów stromych o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 9,0 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – 4,0 m, o jednej kondygnacji nadziemnej;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 450 m².

§ 9

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz maksymalnie dwóch budynków gospodarczo-garażowych z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego – nie większa niż 60 m², przy czym dopuszcza się realizację budynku gospodarczo-garażowego jako zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej;
- 3) na terenach 2MNW, 3MNW dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,0 do 1,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 1,05;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 30%;
- 7) geometrię dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, z dopuszczeniem dachów stromych o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 9,0 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – 4,0 m, o jednej kondygnacji nadziemnej;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 450 m².

§ 10

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo w zabudowie bliźniaczej albo budynku usługowego albo budynku mieszkalno-usługowego oraz maksymalnie dwóch budynków gospodarczo-garażowych, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego – nie większa niż 60 m², przy czym dopuszcza się realizację budynku gospodarczo-garażowego jako zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej;
- 3) dopuszczenie wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu 1MN-U – od 0,0 do 2,0 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 1,5,
 - b) dla terenów 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 9MN-U – od 0,0 do 1,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,9,
 - c) dla terenu 5MN-U – od 0,0 do 3,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 2,4,
 - d) dla terenów 6MN-U, 7MN-U – od 0,0 do 3,7 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 2,7,
 - e) dla terenu 8MN-U – od 0,0 do 2,0 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 1,5,
 - f) dla terenu 10MN-U – od 0,0 do 1,7 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 1,35;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) dla terenów 1MN-U, 8MN-U – 50% powierzchni działki,
 - b) dla terenów 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 9MN-U – 30% powierzchni działki,
 - c) dla terenu 5MN-U – 80% powierzchni działki,
 - d) dla terenów 6MN-U, 7MN-U – 90% powierzchni działki,
 - e) dla terenu 10MN-U – 45% powierzchni działki;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki:
 - a) dla terenów 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U – 30%,
 - b) dla terenów 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U – 10%;

- 8) geometrię dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, z dopuszczeniem dachów stromych o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych:
 - dla terenu 1MN-U – 11,0 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla terenów 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U – 10,0 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – 6,0 m, o jednej kondygnacji nadziemnej;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:
 - a) dla terenów 1MN-U, 2MN-U, 8MN-U – 600 m²,
 - b) dla terenów 3MN-U, 10MN-U – 800 m²,
 - c) dla terenu 4MN-U – 450 m²,
 - d) dla terenów 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U – 200 m²,
 - e) dla terenu 9MN-U – 400 m².

§ 11

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

- 1) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenów 1MW, 3MW, 4MW – od 0,5 do 2,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,5 do 1,6,
 - b) dla terenu 2MW – od 0,5 do 3,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,5 do 2,4,
 - c) dla terenu 5MW – od 0,0 do 1,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 1,05;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) dla terenów 1MW, 3MW, 4MW – 40% powierzchni działki,
 - b) dla terenu 2MW – 60% powierzchni działki,
 - c) dla terenu 5MW – 35% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki:
 - a) dla terenów 1MW, 3MW, 4MW – 25%,
 - b) dla terenu 2MW – 15%,
 - c) dla terenu 5MW – 30%;
- 5) maksymalną wysokość budynków:
 - a) dla terenów 1MW, 2MW, 3MW, 4MW – 16,0 m, przy czym nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla terenu 5MW – 12,0 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) geometrię dachów budynków: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12°

- z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszczenie dachów stromych w miejscach wskazanych na rysunku planu – strefach dopuszczonych akcentach wysokościowych, o kącie nachylenia połaci dachu do 25°, z wyłączeniem terenów 3MW, 4MW, 5MW;
 - 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:
 - a) dla terenów 1MW, 2MW, 4MW, – 1000 m²,
 - b) dla terenu 3MW – 600 m²,
 - c) dla terenu 5MW – 500 m².

§ 12

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW-U**, **2MW-U**, **3MW-U**, **4MW-U**, **5MW-U**, **6MW-U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach 1MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U na jednej działce możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w tym z dopuszczeniem lokalizacji lokali usługowych w parterze budynku, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) jako uzupełnienie zabudowy określonej w pkt 1 dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczo-garażowego;
- 3) na terenie 2MW-U dopuszcza się: możliwość lokalizacji maksymalnie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych typu willa miejska, z możliwością ich połączenia wspólną kondygnacją podziemną, albo możliwość lokalizacji maksymalnie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego składającego się z części podziemnej i z maksymalnie trzech nadziemnych części, z których każda musi spełniać parametry określone dla budynku typu willa miejska;
- 4) dopuszczenie wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 5) na terenach 1MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu 1MW-U – od 0,5 do 2,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,5 do 1,8,
 - b) dla terenu 2MW-U – od 0,5 do 2,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,5 do 1,4,
 - c) dla terenów 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U – od 0,5 do 3,7 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,5 do 2,7,
 - d) dla terenu 6MW-U – od 0,0 do 1,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,9;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) dla terenu 1MW-U – 60% powierzchni działki,

- b) dla terenu 2MW-U – 35% powierzchni działki,
- c) dla terenów 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U – 85% powierzchni działki,
- d) dla terenu 6MW-U – 30% powierzchni działki;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki:
 - a) dla terenów 1MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U – 10%,
 - b) dla terenu 2MW-U, 6MW-U – 30%;
- 9) geometrię dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, z dopuszczeniem dachów stromych o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;
- 10) maksymalną wysokość zabudowy, z uwzględnieniem pkt 12:
 - a) dla terenów 1MW-U, 6MW-U – 11,0 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla terenów 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U – 12,0 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
- 11) dla budynków gospodarczo-garażowych maksymalna wysokość zabudowy – 4,0 m;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:
 - a) dla terenu 1MW-U – 400 m²,
 - b) dla terenu 2MW-U – 1000 m²,
 - c) dla terenów 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U – 300 m²,
 - d) dla terenu 6MW-U – 600 m².

§ 13

Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) możliwość lokalizacji budynku albo budynków usługowych, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) jako uzupełnienie zabudowy określonej w pkt 1 dopuszcza się lokalizację budynku lub budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszczenie wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,0 do 1,9 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,9;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 10%;
- 7) geometrię dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, z dopuszczeniem dachów stromych o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków usługowych – 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – 6,0 m;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 1500 m².

§ 14

Dla terenu usług edukacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UE** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) możliwość lokalizacji budynku albo budynków związanych z usługami edukacji, z uwzględnieniem

- pkt 3;
- 2) dopuszcza się lokalizację: przedszkoli, żłobków, świetlic, boisk, placów zabaw, z uwzględnieniem pkt 3;
 - 3) jako uzupełnienie zabudowy określonej w pkt 1 i pkt 2 dopuszcza się lokalizację budynku lub budynków gospodarczo-garażowych;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,0 do 2,0 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 1,2;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 30%;
 - 7) geometrię dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, z dopuszczeniem dachów stromych o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;
 - 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków usługowych – 15,0 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – 6,0 m;
 - 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 2000 m².

§ 15

Dla terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1UB ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) możliwość lokalizacji budynku albo budynków związanych z usługami bezpieczeństwa i porządku publicznego, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) jako uzupełnienie zabudowy określonej w pkt 1 dopuszcza się lokalizację budynku lub budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,0 do 2,0 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 1,2;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 10%;
- 6) geometrię dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, z dopuszczeniem dachów stromych o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynków usługowych – 15,0 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – 6,0 m;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 2000 m².

§ 16

Dla terenu elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1IE**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,00 do 0,80 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej

- zabudowy do powierzchni działki;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 80% powierzchni działki;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 5%;
 - 5) dowolną geometrię dachów;
 - 6) maksymalną wysokość zabudowy: 4,0 m.

§ 17

Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 18

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenu 1MN, 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MN-U – 450 m²,
 - b) dla terenów 9MN-U, 1MW-U – 400 m²,
 - c) dla terenów 3MN-U, 10MN-U – 800 m²,
 - d) dla terenów 1MN-U, 2MN-U, 8MN-U, 3MW, 6MW-U – 600 m²,
 - e) dla terenów 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U – 200 m²,
 - f) dla terenów 1MW, 2MW, 4MW – 1000 m²,
 - g) dla terenu 2MW-U – 3000 m²,
 - h) dla terenów 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U – 300 m²,
 - i) dla terenu 5MW – 500 m²,
 - j) dla terenu 1U – 1500 m²,
 - k) dla terenów 1UE, 1UB – 2000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki na terenach:
 - a) dla terenów 1MN, 1MNW, 2MNW, 3MNW, 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 6MW-U – 12,0 m,
 - b) dla terenów 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U – 7,0 m,
 - c) dla terenów 1MW, 2MW, 4MW – 30,0 m,
 - d) dla terenu 3MW, – 18,0 m,
 - e) dla terenu 5MW – 13,0 m,
 - f) dla terenów 1MW-U, 3MW-U – 13,0 m,
 - g) dla terenu 2MW-U – 24,0 m,
 - h) dla terenów 4MW-U, 5MW-U – 7,0 m,
 - i) dla terenów 1U, 1UE, 1UB – 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 19

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;
- 3) zakaz budowy zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 5) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego.

§ 20

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

- 1) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce, z uwzględnieniem pkt 3 i pkt 4, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na terenie 1MN i na terenach 1MNW, 2MNW, 3MNW: 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego: nakaz realizacji na działce miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1;
 - b) na terenach MN-U:
 - 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny, przy czym dla terenów 1MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U nakaz zapewnienia na działce budowlanej nie mniej niż 1 stanowiska postojowego dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową, z wyłączeniem działek, których istniejące zagospodarowanie, parametry działki lub ograniczenia w dostępie dla pojazdów samochodowych to wykluczają,
 - 2,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub budynku usługowego, przy czym dla terenów 1MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U nakaz zapewnienia na działce budowlanej nie mniej niż 1 stanowiska postojowego dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową, z wyłączeniem działek, których istniejące zagospodarowanie, parametry działki lub ograniczenia w dostępie dla pojazdów samochodowych to wykluczają,
 - c) na terenach MW: 1,5 stanowiska postojowego na jeden lokal mieszkalny,
 - d) na terenie 2MW-U:
 - 1,7 stanowiska postojowego na jeden lokal mieszkalny,
 - 2,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub budynku usługowego,
 - w przypadku realizacji na terenie 2MW-U większej liczby budynków niż jeden, dopuszcza się łączne bilansowanie stanowisk postojowych w kondygnacji podziemnej;
 - e) na terenach 1MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U:

- 1 stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny, przy czym ustala się nakaz zapewnienia na działce budowlanej nie mniej niż 1 stanowiska postojowego dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową, z wyłączeniem działek, których istniejące zagospodarowanie, parametry działki lub ograniczenia w dostępie dla pojazdów samochodowych to wykluczają,
 - 2,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub budynku usługowego, przy czym ustala nakaz zapewnienia na działce budowlanej nie mniej niż 1 stanowiska postojowego dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową, z wyłączeniem działek, których istniejące zagospodarowanie, parametry działki lub ograniczenia w dostępie dla pojazdów samochodowych to wykluczają,
- f) na terenach 1U, 1UE, 1UB: 2,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub budynku usługowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych, w budynkach gospodarczo-garażowych;
 - 4) na terenach: 1MN, 1MNW, 2MNW, 3MNW, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 2MW-U, 1U, 1UE, 1UB nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych w obszarach stanowiących powierzchnię biologicznie czynną;
 - 6) dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
 - 7) dla terenu drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych;
 - 8) dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
 - 9) dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - d) na terenach 1KR i 2KR zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - c) na terenach 3KR i 4KR dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych;
 - 10) dla terenów komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KP, 2KP:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

- b) lokalizację pieszo-jezdni,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenu drogi lokalnej, terenów dróg dojazdowych, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, a także z dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21

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

- 1) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę: z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem przepompowni i zbiorników retencyjnych, a także z możliwością ich zagospodarowania na terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 10,
 - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 10;
- 10) dopuszczenie rozmieszczenia i wykorzystania wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 12) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania

terenów.

§ 23

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 25

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr/...../.....
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
z dnia r.

Opracowanie przedmiotowego planu miejscowego nastąpiło w oparciu o uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rynek w Swarzędzu i okolice” – uchwała Nr LX/634/2022 z dnia 25 października 2022 r. Uchwała o przystąpieniu do opracowania przedmiotowego planu miejscowego pozwalała na opracowanie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odrębnie dla poszczególnych fragmentów obszaru dla którego przystąpiono do sporządzenia planu. Stąd przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania „**Rynek w Swarzędzu i okolice**” część w rejonie ulic: **Grudzińskiego, Nowy Świat i Zamkowej** sporządzany jest na podstawie uchwały Nr LX/634/2022 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25 października 2022 r. Dla części obszaru objętego projektem planu obowiązują ustalenia: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza obejmującego działki położone w rejonie ulic: Grudzińskiego, Nowy Świat, Zamkowa, Gruszczyńska (Uchwała Nr XV/100/2003 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 1 października 2003 r.).

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 ze zm.).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz w terminie od 24.11.2022 r. do 04.01.2023 r. oraz ogłoszenie w „Tygodniku Swarzędzkim” w dniu 24.11.2022 r.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt planu, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Swarzędz. W projekcie planu uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów oraz zaproponowanie podziału funkcjonalnego terenów zabudowy;
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwym miejscowo Konserwatorem Zabytków oraz ustalenie zasad w zakresie historycznego układu urbanistycznego oraz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;

5. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji dopuszczonych w planie, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych, wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi; analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko;
6. walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie koncepcji zagospodarowania uwzględniającej istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej; szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych dla miejscowego planu;
7. prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych;
8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
9. potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz poprzez uwzględnienie przebiegów istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
13. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zabudowy w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych, uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów i stworzenie układu funkcjonalnego, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, przyrodniczych, społecznych i prawnych, a także poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu. Zostały sporządzone również

prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów. Biorąc pod uwagę powyższe opracowania, projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W celu ochrony środowiska przyrodniczego, w zapisach miejscowego planu zawarto ustalenia minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko, co zostało opisane w prognozie oddziaływania na środowisko. Określone zostały także zasady w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Projektowana zabudowa nie jest sprzeczna z polityką przestrzenną miasta i gminy zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projektowane tereny zabudowy posiadają dostęp do dróg publicznych, obsługa komunikacyjna realizowana jest także poprzez istniejące oraz projektowane drogi publiczne, zapewniając tym samym możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego i rowerowego. W granicach planu znajduje się część sieci infrastruktury technicznej oraz istnieje możliwość realizacji pozostałych sieci niezbędnych dla funkcjonowania przyszłej zabudowy.

Projekt planu jest zgodny z wnioskami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Swarzędz, dokonaną w ramach „oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała Nr LXXXV/883/2024 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26.03.2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).

Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w którym przedstawiony został wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku braku otrzymania wszystkich uzgodnień, wprowadzono do projektu planu zmiany wynikające z uzgodnień oraz ponownie przekazano projekt planu do uzgodnienia.

Następnie projekt planu otrzymał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Ze względu na przeznaczenie obszaru objętego planem nie zaistniała potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii i uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.

Ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 17.03.2025 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 27.03.2025 r. do 18.04.2025 r. W dniu 11.04.2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 06.05.2025 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęły cztery pisma z uwagami. Burmistrz dokonał rozpatrzenia uwag. W wyniku rozstrzygnięcia uwag przez Burmistrza postanowiono o konieczności ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 23.10.2025 r. o ponownym (drugim) wyłożeniu projektu

planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 17.11.2025 r. do 08.12.2025 r. W dniu 26.11.2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 24.12.2025 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęło pięć pism z uwagami. W wyniku rozstrzygnięcia uwag przez Burmistrza postanowiono o konieczności ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu r. o ponownym (trzecim) wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od r. do r. W dniu r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia r.

W wyznaczonym terminie wpłynęło uwag / nie wpłynęła żadna uwaga.

Niniejszy plan został sporządzony w celu ustalenia przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz dostosowaniem struktury zabudowy i intensywności zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych tego terenu oraz otoczenia.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Miejskiej w Swarzędzu jest w pełni zasadne.