



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia środa, 27 grudnia 2023 r.

Poz. 12486

### UCHWAŁA NR LXXXI/837/2023 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 19 grudnia 2023 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny w rejonie ulic Paderewskiego i Poznańskiej oraz torów kolejowych w Swarzędzu”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Tereny w rejonie ulic Paderewskiego i Poznańskiej oraz torów kolejowych w Swarzędzu” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.), zwany dalej „planem”.

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

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Tereny w rejonie ulic Paderewskiego i Poznańskiej oraz torów kolejowych w Swarzędzu” w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne - plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) budynku pomocniczym - rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) dachu płaskim - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

- 3) lukarnie - rozumie się przez to pionowe okno wystające z połaci dachu, przykryte własnym daszkiem;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,5 m:
  - a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
  - b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
  - c) innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy;
- 5) obiektach kubaturowych - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;
- 6) tablicy informacyjnej - rozumie się przez to element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) terenie - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) tymczasowym obiekcie usługowo-gastronomicznym - rozumie się przez to stragany, punkty namiotowe, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne, niepołączone trwale z gruntem i przewidziane do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, ale nie później niż przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu;
- 9) usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to przedsięwzięcia, inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone 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;
- 3) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MW, 2MW;
- 4) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolem: MW/U;
- 5) zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U;
- 6) zabudowy usługowej - usług sakralnych oznaczone symbolem: Uk;
- 7) zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolem: P/U;
- 8) zabudowy usług celu publicznego - instytucji kultury lub teren zieleni urządzonej - publicznie dostępny samorządowy park, oznaczony symbolem: U/ZP;
- 9) cmentarza, oznaczone symbolem: ZC;
- 10) zieleni, oznaczone symbolem: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z;
- 11) infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem: IT;
- 12) infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone symbolami: 1E, 2E, 3E, 4E;
- 13) drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego symbolem: KD-GP;
- 14) drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego symbolem: KD-Z;

- 15) dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L;
- 16) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D;
- 17) publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami: 1KDxs, 2KDxs, 3KDxs, 4KDxs, 5KDxs, 6KDxs, 7KDxs, 8KDxs, 9KDxs;
- 18) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW;
- 19) parking wewnętrzny, oznaczony symbolem: KDWp;
- 20) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolami: 1TKK, 2TKK.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dostęp do terenów zgodnie z § 35;
- 2) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 35;
- 3) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych;
- 4) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji jednego budynku pomocniczego na działce budowlanej o powierzchni: dla terenu 5U 100 m<sup>2</sup>, dla pozostałych terenów 50 m<sup>2</sup>,
  - b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy,
  - c) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
  - d) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy,
  - e) lokalizację kondygnacji podziemnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) postulowaną lokalizację nasadzeń zgodnie z załącznikiem graficznym.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 4) nakaz zachowania ciągłości funkcjonowania systemu melioracyjnego;
- 5) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki, bez znaczącej ingerencji w konfigurację terenu, lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki;
- 7) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 35.

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

- 1) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) MN/U i MW/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) U, U/ZP, P/U w przypadku lokalizowania usług:
  - a) oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - c) opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;
- 5) dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla zespołu pałacowo-parkowego i dworu, wpisanych do rejestru zabytków nr 2115/A z dnia 30.03.1987 r. oznaczonych na rysunku planu:
  - a) zakaz lokalizacji wszelkich dominant wysokościowych, m.in. wież stacji bazowych, obiektów teletechnicznych, oraz innych urządzeń technicznych wpływających deprecjonująco na panoramę zespołu zabytkowego,
  - b) wszelkie prace budowlane, remontowe, konserwatorskie, renowacyjne dotyczące obiektów na terenie parku oraz wycinkę drzew na terenie parku należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
  - a) zachowanie pierwotnej formy i kształtów dachów oraz zachowanie tradycyjnego pokrycia dachowego,
  - b) zachowanie historycznego układu kompozycyjnego elewacji, wystroju architektonicznego,
  - c) zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej,
  - d) zakaz stosowania pokrycia dachu z materiałów ahistorycznych, takich jak: blachodachówka, gont papowy itp.,
  - e) zakaz zewnętrznego ocieplania płytami styropianowymi, wełną mineralną itp. budynków posiadających detal architektoniczny;
- 3) dla zabytkowych cmentarzy, oznaczonych na rysunku planu nakaz:
  - a) prowadzenia wszelkich prac na terenie cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w zakresie remontu i konserwacji historycznych nagrobków prowadzenie prac zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zachowania i konserwacji historycznych nagrobków,
  - d) zachowania układu przestrzennego.

§ 7. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 34;
- 2) lokalizację zabudowy wolno stojącej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,05;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 45%;
- 7) wysokość zabudowy budynku:
  - a) mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
  - b) pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 4 m;

- 8) dowolną geometrię dachów;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 10) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zabudowy w formie bliźniaczej, jeśli na działce sąsiedniej znajduje się budynek usytuowany w granicy działki,
  - b) usług nieuciążliwych, w ramach 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 34;
- 2) lokalizację zabudowy wolno stojącej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego albo usługowego albo mieszkalno-usługowego;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 7) wysokość zabudowy budynku:
  - a) mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
  - b) pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 4 m;

- 8) dowolną geometrię dachów;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 10) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w formie bliźniaczej, jeśli na działce sąsiedniej znajduje się budynek usytuowany w granicy działki.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 34;
- 2) lokalizację zabudowy wolno stojącej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego albo usługowego albo mieszkalno-usługowego;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,05;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 7) wysokość zabudowy budynku:

- a) mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
- b) pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 4 m;
- 8) dowolną geometrię dachów;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 10) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w formie bliźniaczej, jeśli na działce sąsiedniej znajduje się budynek usytuowany w granicy działki.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 10MN/U, 13MN/U, 15MN/U ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 34;
- 2) lokalizację zabudowy wolno stojącej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego albo usługowego albo mieszkalno-usługowego;
- 4) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 45%;
- 8) wysokość zabudowy budynku:
  - a) mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
  - b) pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 6 m;
- 9) dowolną geometrię dachów;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 11) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w formie bliźniaczej, jeśli na działce sąsiedniej znajduje się budynek usytuowany w granicy działki.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: 11MN/U, 12MN/U, 14MN/U ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 34;
- 2) lokalizację zabudowy wolno stojącej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego albo usługowego albo mieszkalno-usługowego;
- 4) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;

- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,75;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 8) wysokość zabudowy budynku:
  - a) mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
  - b) pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 6 m;
- 9) dowolną geometrię dachów;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 34;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenu:
  - a) 1MW: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) 2MW: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy dla terenu:
  - a) 1MW: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,6,
  - b) 2MW: minimalna - 0,01, maksymalna - 2,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej dla terenu:
  - a) 1MW: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) 2MW: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy budynku:
  - a) mieszkalnego: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12 m,
  - b) pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 4 m;
- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

**§ 13.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: MW/U ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 34;
- 2) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 3;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 6) wysokość zabudowy budynku:
  - a) mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do 22 m,

- b) pomocniczego: do 4 m;
- 7) dowolną geometrię dachów;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

**§ 14.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 7U ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 34;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) wysokość zabudowy budynku:
  - a) usługowego: do 12 m,
  - b) pomocniczego: do 6 m;
- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

**§ 15.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: 5U ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 34;
- 2) lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,05;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 6) wysokość zabudowy budynku:
  - a) usługowego: do 15 m,
  - b) pomocniczego: do 4 m;
- 7) dowolną geometrię dachów;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 5000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

**§ 16.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 6U, 8U ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 34;
- 2) lokalizację usług nieuciążliwych;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy dla terenu:
  - a) 6U: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,6,



- b) 8U: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla terenu 6U: budynku usługowego: do 12 m,
  - b) dla terenu 8U: budynku usługowego: do 9 m,
  - c) budynków pomocniczych: do 6 m;
- 7) dowolną geometrię dachów;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

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

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 34;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) kościoła: do 12 m,
  - b) budynku pomocniczego: do 6 m;
- 6) geometria dachu:
  - a) dla budynku kościoła dach stromy: dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 70°,
  - b) dla budynku pomocniczego: dach płaski,
  - c) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów.

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

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 34;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 5) wysokość zabudowy budynku:
  - a) produkcyjnego, usługowego, składów, magazynów: do 9 m,
  - b) pomocniczego: do 6 m;
- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

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

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 34;
- 2) lokalizację usług celu publicznego - instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej;
- 3) lokalizację zieleni urządzonej - publicznie dostępny samorządowy park;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,45;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) dworu: do 15 m,
  - b) pozostałych budynków usługowych: do 9 m,
  - c) budynku pomocniczego: do 6 m;
- 8) geometria dachu:
  - a) dla dworu: dach stromy (mansardowy) o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 80°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
  - b) dla budynków usługowych, pomocniczych: dach płaski lub stromy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°,
  - c) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 5000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 10) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów usługowo-gastronomicznych,
  - b) parkingu.

**§ 20.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: ZC ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 34;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 50%;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) kaplicy: do 8 m,
  - b) kostnicy: do 8 m,
  - c) kolumbarium: do 3 m;
- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) zachowanie istniejącego układu alei cmentarnych;
- 8) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury technicznej i obiektów i urządzeń sanitarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie lokalizacji kaplicy, kostnicy, kolumbarium i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem cmentarza.

§ 21. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu:
  - a) dla 1Z, 3Z, 4Z: 90%,
  - b) dla 2Z: 50%;
- 3) na terenie 2Z dopuszczenie lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów;
- 4) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych.

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

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,6;
- 5) wysokość zabudowy: do 4 m;
- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) dopuszcza się lokalizację kontenera układu kogeneracyjnego oraz wolno stojącej stacji transformatorowej.

§ 23. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1E, 2E, 3E, 4E ustala się:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,6;
- 5) wysokość zabudowy: do 4 m;
- 6) dowolną geometrię dachów.

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

- 1) teren dróg publicznych - klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przynajmniej jednostronny chodnik;
- 4) lokalizację wiaduktu na wysokości terenu 5KD-L;
- 5) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: KD-Z ustala się:

- 1) teren dróg publicznych - klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przynajmniej jednostronny chodnik;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 26.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L ustala się:

- 1) teren dróg publicznych - klasy lokalnej;
- 2) lokalizację fragmentu drogi zlokalizowanej poza granicami planu na terenie 2KD-L;
- 3) lokalizację parkingu oraz elementów związanych z obsługą transportu publicznego na terenie 3KD-L;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) przynajmniej jednostronny chodnik;
- 6) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na terenie 3KD-L dopuszcza się lokalizację kontenera układu kogeneracyjnego oraz wolno stojącej stacji transformatorowej.

**§ 27.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, ustala się:

- 1) teren dróg publicznych - klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów 2KD-D, 9KD-D i 8KD-D lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 28.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDxs, 2KDxs, 3KDxs, 4KDxs, 5KDxs, 6KDxs, 7KDxs, 8KDxs, 9KDxs, ustala się:

- 1) teren publicznych ciągów pieszo-jezdných;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu 8KDxs lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 30.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: KDWP ustala się:

- 1) teren parkingu wewnętrznego;
- 2) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obszar kolejowy;
- 2) lokalizację elementów infrastruktury kolejowej;

- 3) na terenie 2TKK lokalizację budynków administracyjnych, technicznych i gospodarczych służących obsłudze kolei, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenu 2TKK - 10% powierzchni terenu;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu dla terenu 2TKK w wielkości 30%;
- 6) intensywność zabudowy dla terenu 2TKK: minimalna 0,01 - maksymalna 0,2;
- 7) maksymalna wysokość dla terenu 2TKK:
  - a) budynku - do 9 m,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych - do 50 m;
- 8) geometria dachu dla terenu 2TKK: dowolna;
- 9) sytuowanie elementów infrastruktury kolejowej i technicznej, związanej z terenami kolei, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) miejsc postojowych, w tym parkingów w zieleni,
  - b) dojeżdż i dojazdów,
  - c) ramp przeładunkowych.

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

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

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

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

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

**§ 34.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie ograniczeń wynikających ze stref ochronnych od cmentarza (50 m) oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 35. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi publiczne:
  - a) KD-GP - klasy głównej ruchu przyspieszonego,
  - b) KD-Z - klasy zbiorczej,
  - c) KD-L - klasy lokalnej,
  - d) KD-D - klasy dojazdowej;

- 2) publiczne ciągi pieszo-jezdne: KDxs;
- 3) drogi wewnętrzne: KDW;
- 4) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;
- 7) na działce budowlanej zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach MW,
  - c) 1,3 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach MW/U,
  - d) 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
  - e) 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na terenach P/U,
  - f) 1 stanowisko postojowe na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu cmentarza,
  - g) 1 stanowisko postojowe dla każdego terenu infrastruktury technicznej;
- 8) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 7 i 8 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych lub garażach, w tym garażach wielopoziomowych naziemnych lub podziemnych.
  2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
    - 1) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 3) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
    - 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 5) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej;
    - 6) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło, stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
    - 8) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi;
    - 9) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 40 m<sup>2</sup>;

- 10) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małowabarytowych wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu, na wszystkich terenach w planie.

**Rozdział 3.**  
**Przepisy końcowe**

§ 36. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów - 30%.

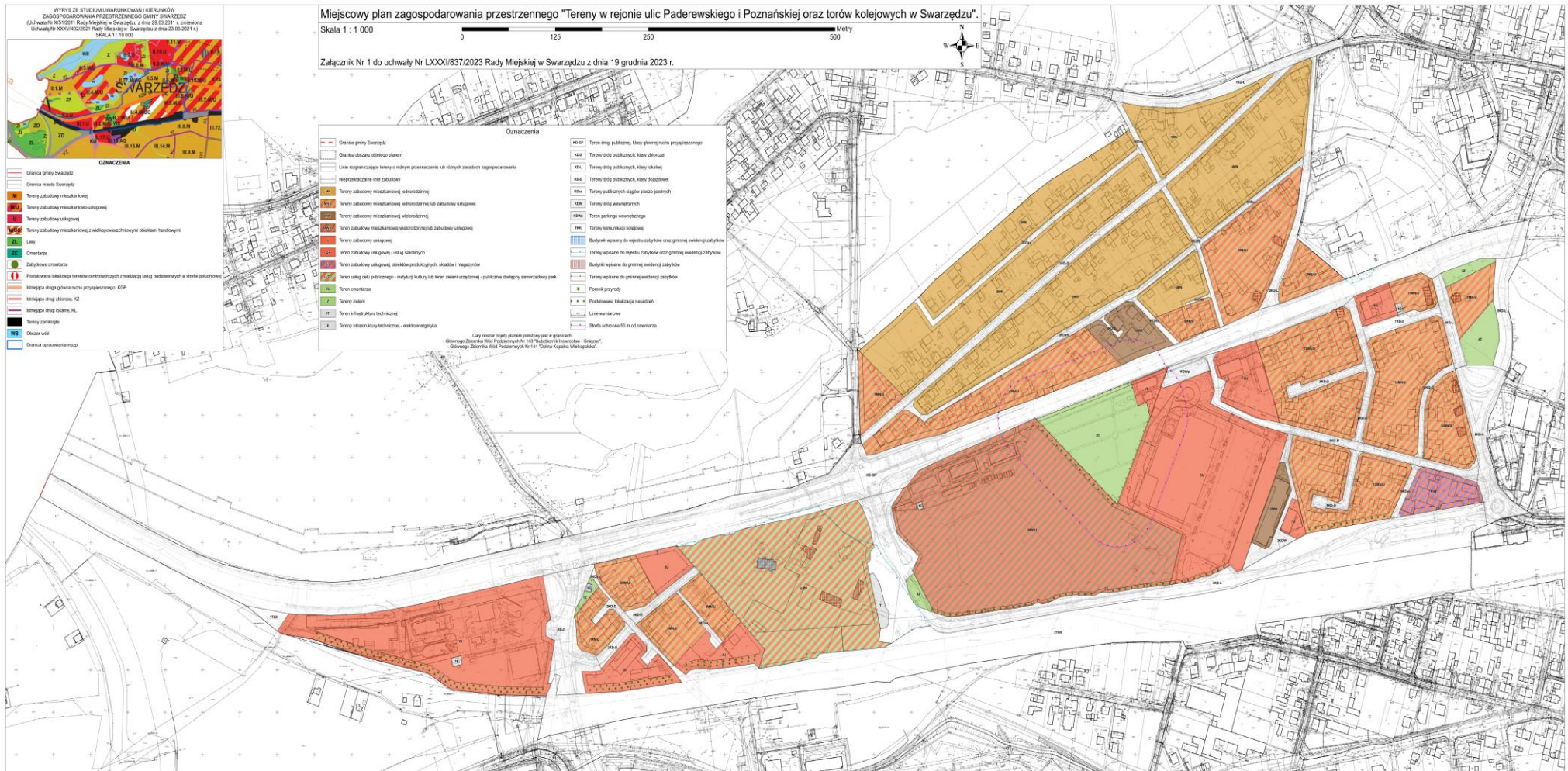
§ 37. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady

(-) Barbara Czachura







**Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr LXXXI/837/2023  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 19 grudnia 2023 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu  
dotyczącego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny w rejonie ulic Paderewskiego i Poznańskiej oraz torów kolejowych w Swarzędzu”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) Rada Miejska w Swarzędzu, po rozpatrzeniu nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania „Tereny w rejonie ulic Paderewskiego i Poznańskiej oraz torów kolejowych w Swarzędzu”, w trybie wyłożenia do publicznego wglądu - rozstrzyga, co następuje:

§1

Nieuwzględnione uwagi do wyłożonego projektu planu w dniach od 26 września 2019 r. do 28 października 2019 r. (I wyłożenie)								
Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	9
1.1.	12.11.2019		dz. 2165/6, 2164/8, 2164/46, 2164/39, 2164/44, 2164/23, 2164/27, 2164/29, 2164/16, 2164/17, 2164/18, 2166/12, 2166/14, 2166/15, 2166/9, ob. Swarzędz	2) w zakresie miejsc postojowych: - stanowczo kwestionuję przyjęty w § 39 ust. 1 pkt 9 lit. b) projektu mpzp normatyw miejsc postojowych określony jako 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i wnoszę o ustalenie dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U normatywu miejsc postojowych zgodnie z wydaną dla tego terenu decyzją o warunkach zabudowy: tj. 1,3 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny; (...) (uwaga zawiera uzasadnienie)	MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej; 6U – teren zabudowy usługowej; 7U – teren zabudowy usługowej; KDWp – teren parkingu wewnętrznego; 4E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;		1.1.X	Wskazany w projekcie planu normatyw parkingowy jest zgodny z powszechną praktyką zrównoważonego rozwoju i pozwala na racjonalne gospodarowanie przestrzenią parkingową. Ponadto informuję, iż decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich <i>vide</i> art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2019 poz. 1945 ze zm.)

							oraz organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy (...), stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla danego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji <i>vide</i> art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy – co ma miejsce w przedmiotowej sprawie. (Uwaga została uwzględniona na późniejszym etapie procedury)
1.2			- kwestionuję brzmienie § 39 ust. 1 pkt 11 projektu mpzp zgodnie z którym przewiduje się: „lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 9 i 10 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych lub garażach”. Wnoszę o nadanie temu postanowieniu następującego brzmienia: „lokalizację miejsc postojowych o których mowa w pkt 9 i 10 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, garażach, nadziemnych wielokondygnacyjnych budynkach parkingowych lub w garażach podziemnych”; (...) (uwaga zawiera uzasadnienie)	MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej; 6U – teren zabudowy usługowej; 7U – teren zabudowy usługowej; KDWp – teren parkingu wewnętrznego; 4E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;		1.2.X	Użyte w projekcie uchwały sformułowanie „(...) na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych lub garażach.” dotyczy również garaży podziemnych. Ponadto zwracam uwagę, na fakt, jeżeli pozwolenie na budowę zostało wydane w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy, a plan miejscowy został uchwalony przed rozpoczęciem budowy lub w jej trakcie (ale już po wydaniu pozwolenia na budowę), inwestor może bez przeszkód realizować inwestycję, nawet gdy jest ona sprzeczna z nowo uchwalonym planem. (Uwaga została uwzględniona na późniejszym etapie procedury)
1.3			4) kwestionuję nieuwzględnienie w wyłożonym projekcie mpzp okoliczności, iż teren na którym położone są nieruchomości oznaczone geodezyjnie jako działki ewidencyjne nr 2165/6, 2164/8, 2164/46, 2164/39, 2164/44, 2164/23, 2164/27, 2164/29, 2164/16,	MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej; 6U – teren zabudowy		1.3.X	Zgodnie § 3 pkt 1) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków

			<p>2164/17, 2164/18, 2166/12, 2166/14, 2166/15, 2166/9 położone w Swarzędzu, rejon ul. Poznańskiej i ul. Tabaki stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, o którym mowa w § 3 pkt 1) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) i wnoszę o uwzględnienie tej okoliczności w mpzp. (...) (uwaga zawiera uzasadnienie)</p>	<p>usługowej; 7U – teren zabudowy usługowej; KDŹp – teren parkingu wewnętrznego; 4E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;</p>		<p>technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, poprzez zabudowę śródmiejską należy rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Informuję, iż zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej Miasta i Gminy Swarzędz, zawartych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania (Uchwała nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 r.), przedmiotowy teren jest oznaczony jako tereny zabudowy mieszkaniowej z wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi – M/UC wraz z dodatkową adnotacją punktową: „postulowana lokalizacja terenów centrotwórczych z realizacją usług w strefie południowej”. Wprowadzenie do projektu planu na przedmiotowych nieruchomościach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, o wysokości zabudowy do 20,0m przy zachowaniu powierzchni</p>
--	--	--	--	---	--	---

								biologicznie czynnej na poziomie 25% jest zgodne z ustaleniami Studium i wpisuje się w charakter zabudowy śródmiejskiej i centrotwórczej.
2.1	13.11.2019		2164/28, 2164/38, 2164/41, ob. Swarzędz	I. do tekstu projektu Planu, w szczególności do treści §18 tj. w odniesieniu do ustaleń dotyczących terenu 6U: (...) - o uzupełnienie w projekcie Planu ustaleń § 18 pkt 1) a), f), h) w sposób określony poniżej: a) lokalizację <b>nowej</b> zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §38, przy lokalizowaniu <b>nowej zabudowy</b> , (...) f) wysokość zabudowy: - budynku usługowego: do 15,0 m, - budynku pomocniczego: do 4,0 m; (...) h) wykończenie zewnętrzne budynków: kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny, szkło. W przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych); powyższe ustalenia dotyczące kolorystyki elewacji oraz połaci dachowej dachu stromego nie dotyczą obiektów istniejących zrealizowanych w ustalonej kolorystyce charakterystycznej dla zabudowy obiektów handlowo-usługowych [...].	6U – teren zabudowy usługowej	2.1.X częściowo	2.1.X częściowo	Uwaga uwzględniona w częściowo – w zakresie lit h) – wykończenia zewnętrznego budynków. Zapis zostanie usunięty. W pozostałych kwestiach uwaga nie jest uwzględniona. Informuję, iż zapisy planów miejscowych dotyczą nowej zabudowy, więc wprowadzenie postulowanych zapisów w lit. a byłoby tautologią. Zapisy w lit. f są tożsame z ustaleniami planu.
2.2				II. do tekstu projektu Planu, w szczególności do treści § 38 pkt 2): - o skorygowanie w projekcie Planu treści § 38 pkt 2) w sposób określony poniżej: 2) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie ograniczeń wynikających ze stref ochronnych od cmentarza (50,0 m) oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 roku w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu			2.2.X	Zgodnie z techniką prawodawczą użyty w projekcie plany zapis: „(...) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie ograniczeń wynikających ze stref ochronnych od cmentarza (50,0m) oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.” jest poprawny i nie będzie kolizyjny, jeśli w przyszłości zmienia się przepisy w zakresie lokalizacji zabudowy od cmentarza.

## §2

Nieuwzględnione uwagi do wyłożonego projektu planu w dniach od 27 lutego 2020 r. do 06 lipca 2020 r. (II wyłożenie)								
Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	9
3	02.03.2020		Dz. nr 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, obręb Swarzędz	W związku z przygotowanym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny w rejonie ulic Paderewskiego i Poznańskiej oraz torów kolejowych w Swarzędzu” zwracamy się z prośbą o zmianę w § 9 pkt 1) dla terenu oznaczonego symbolem 5MN minimalnej powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej z aktualnych 800m <sup>2</sup> na 500m <sup>2</sup> . Swoją prośbę motywujemy faktem iż w na niniejszym terenie już występują mniejsze działki np. dz nr 1339 oraz jako właściciele działki wystąpiliśmy jakiś czas temu z wnioskiem o podział naszej działki dz nr 1337 w celu wybudowania na drugiej jej części budynku mieszkalnego jednorodzinne. Niniejszy wniosek został zawieszony do czasu uchwalenia miejscowego planu jednak nie później niż do dnia 30.07.2020 (nr sprawy WAU.6730.314.2019-4). Wierzmy iż takowa zmiana nie zakłóci funkcji przewidzianej w miejscowym planie dla terenu oznaczonego symbolem 5MN oraz nie ograniczy prawa własności i nie wpłynie negatywnie na wartość prywatnych nieruchomości znajdujących się na tym terenie.	5MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		3.X	Zaproponowany w uchwale parametr nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tj. min. 800 m <sup>2</sup> jest odpowiednim dla tego typu zabudowy z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań.
4.1	10.04.2020		Dz. nr 2165/6, 2164/8, 2164/46, 2164/39, 2164/44, 2164/23, 2164/27, 2164/29, 2164/16, 2164/17,	(...) 1) stanowczo kwestionuję przyjęty w § 39 ust. 1 pkt 9 lit. b) projektu mppz normatyw miejsc postojowych określony jako 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i wnoszę o ustalenie dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U normatywu miejsc postojowych zgodnie z wydaną dla tego terenu decyzją o warunkach zabudowy: tj. 1,3 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny;	MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej; 6U – teren zabudowy usługowej; 7U – teren zabudowy usługowej; KDWP – teren parkingu		4.1.X	Wskazany w projekcie planu normatyw parkingowy jest zgodny z powszechną praktyką zrównoważonego rozwoju i pozwala na racjonalne gospodarowanie przestrzenią parkingową. Ponadto informuję, iż decyzja o warunkach

			2164/18, 2166/12, 2166/14, 2166/15, 2166/9, obręb Swarzędz	(...) (uwaga zawiera uzasadnienie)	wewnętrznego; 4E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;		zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich <i>vide</i> art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2019 poz. 1945 ze zm.) oraz organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy (...), stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla danego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji <i>vide</i> art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy – co ma miejsce w przedmiotowej sprawie. (Uwaga została uwzględniona na późniejszym etapie procedury.)
4.2				3) kwestionuję przyjęty w § 15 pkt 1) lit. h) mppz dla terenu MW/U wskaźnik minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na 1500 m <sup>2</sup> i wnoszę o jego określenie na poziomie 800 m <sup>2</sup> ; (...) (uwaga zawiera uzasadnienie)	MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej lub wielorodzinnej lub usługowej;	4.2.X	Zaproponowany w uchwale parametr nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tj. min. 1500 m <sup>2</sup> jest odpowiednim dla tego typu zabudowy z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań.
4.3				4) kwestionuję nieuwzględnienie w wyłożonym ponownie projekcie mppz okoliczności, iż teren na którym położone są nieruchomości oznaczone geodezyjnie jako działki ewidencyjne nr 2165/6, 2164/8, 2164/46, 2164/39, 2164/44, 2164/23, 2164/27, 2164/29, 2164/16, 2164/17, 2164/18, 2166/12, 2166/14, 2166/15, 2166/9 położone w Swarzędzu, rejon ul. Poznańskiej i ul. Tabaki stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej o którym mowa w § 3 pkt 1) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) i wnoszę o uwzględnienie tej okoliczności w mppz. (...)	MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej lub wielorodzinnej lub usługowej; 6U – teren zabudowy usługowej; 7U – teren zabudowy usługowej; KDWp – teren parkingu wewnętrznego; 4E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;	4.3.X	Zgodnie § 3 pkt 1) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, poprzez zabudowę śródmiejską należy rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie

				(uwaga zawiera uzasadnienie)			zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Informuję, iż zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej Miasta i Gminy Swarzędz, zawartych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania (Uchwała nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 r.), przedmiotowy teren jest oznaczony jako tereny zabudowy mieszkaniowej z wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi – M/UC wraz z dodatkową adnotacją punktową: „postulowana lokalizacja terenów centrotwórczych z realizacją usług w strefie południowej”. Wprowadzenie do projektu planu na przedmiotowych nieruchomościach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, o wysokości zabudowy do 20,0m przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 25% jest zgodne z ustaleniami Studium i wpisuje się w charakter zabudowy śródmiejskiej i centrotwórczej.
5	09.07.2020		Dz. nr 4042, obręb Swarzędz	w odniesieniu do projektu miejscowego planu zagospodarowania „Tereny w rejonie ulic Paderewskiego i Poznańskiej oraz torów kolejowych w Swarzędzu” z dnia 24 lutego 2020r., w ramach	7MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	5.X	Zaproponowany w uchwale parametr nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy

			<p>składania wniosków do w/w projektu planu jako nowi właściciele działki położonej w zakresie 7MN tego planu wnosimy o następujące zmiany</p> <p>(...)</p> <p>2) w § 9 w pkt. 1i wnosimy o zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek dla zabudowy bliźniaczej z wartości 400 m<sup>2</sup> na wartość 380 m<sup>2</sup>.</p> <p>Oznaczony obszar cechuje się dużym rozdrobnieniem nieruchomości dlatego niezasadne wydaje się tak znaczne ograniczenie podziału. Powierzchnia nieruchomości 380 m<sup>2</sup> w zabudowie bliźniaczej usytuowana w tej części miasta Swarzędza w obecnych czasach jest wystarczająco duża, szczególnie, że UMIG Swarzędz wydaje zgodny na podziały nieruchomości na działki mniejsze niż 400 m<sup>2</sup> w innych częściach miasta. Jesteśmy właścicielami działki położonej przy ul. Ignacego Paderewskiego 8 (nr ew. działki 4042). Działkę nabyliśmy w celu zabezpieczenia mieszkaniowe naszej dwójki dzieci. Oczywiście istnieje w prawie budowlanym możliwość budowy domu jednorodzinnego dwulokalowego, ale uważamy, że jeśli jest możliwość podziału na osobne parcele z oddzielną księgową wieczystą a powierzchnia nowopowstałych działek jest wystarczająca na realizację budynków mieszkaniowych wraz z infrastrukturą (miejscami do parkowania, wypoczynku) to jest to dużo lepsze rozwiązanie stąd nasz wniosek.</p> <p>Wyżej wymienionymi zmianami jesteśmy zainteresowania dla naszej działki o nr ew. 4042 lecz zasadne wydaje się przyjęcie tych zmian w szerszym zakresie.</p> <p>Prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszych propozycji</p>			<p>mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej, tj. min. 400 m<sup>2</sup> jest odpowiednim dla tego typu zabudowy z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań.</p>
--	--	--	--	--	--	---

§3

Nieuwzględnione uwagi do wyłożonego projektu planu w dniach od 4 marca 2021 r. do 1 kwietnia 2021 r. (III wyłożenie)								
Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	9



6.1	16.04.2021	Nieruchomości w granicach terenu 6KDL	(...) wnoszę następujące uwagi do wyłożonego projektu mpzp: 1) stanowczo kwestionuję przebieg wyznaczonej w planie drogi oznaczonej symbolem 6KDL, w zakresie, w jakim ta droga koliduje z niemal już zrealizowaną na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycją (...) polegającą na budowie przy ul. Tabaki w Swarzędzu budynku hotelowego z częścią usługową (restauracyjno-konferencyjną), parkingami naziemnymi i zagospodarowaniem terenu;	6KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej	6.1.X	Wyznaczona w planie miejscowym droga 6KDL zgodna jest z odrębnym projektem drogi.
6.2		dz. nr 2165/6, 2164/46, 2164/39, 2164/44, 2164/23, 2164/27, 2164/29, 2164/16, 2164/17, 2166/13	2) wnoszę o uwzględnienie w projekcie planu wszystkich elementów i ustaleń projektu zagospodarowania terenu dla inwestycji: zespół 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynku mieszkalno-usługowo- biurowego i budynku usługowo-handlowego wraz z garażami podziemnymi, terenami sportu i rekreacji, drogami wewnętrznymi, placami manewrowymi, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną zatwierdzonego decyzją Starosty Poznańskiego nr 6883/18 w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę (...) w rejonie ul. Tabaki i Poznańskiej (dz. nr 2165/6, 2164/46, 2164/39, 2164/44, 2164/23, 2164/27, 2164/29, 2164/16, 2164/17, 2166/13), w szczególności w zakresie wskazanych w projekcie zagospodarowania terenu miejsc lokalizacji zjazdów na drogę oznaczona w planie jako 6KDL;	MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej; 6U – teren zabudowy usługowej; 7U – teren zabudowy usługowej; KDWp – teren parkingu wewnętrznego,	6.2.X	Realizowana inwestycja została uwzględniona w projekcie planu miejscowego. Ze względu na projekt drogowy, brak jest możliwości uwzględnienia planu zagospodarowania inwestycji w całości.
6.3			3) wnoszę o przeznaczenie terenu oznaczonego w planie symbolem KDWp pod usługi (analogicznie jak terenów wykorzystywanych pod parking przez Urzędem Gminy na terenie 7U), ewentualnie pozostawienie dla tego terenu przeznaczenia KDWp przy jednoczesnym wskazaniu w ustaleniach dla terenu 7U, iż potrzeby parkingowe realizowanych na tym terenie inwestycji usługowych mogą być zaspokojone na terenie KDWp.	KDWp – teren parkingu wewnętrznego,	6.3.X	Plan miejscowy sankcjonuje stan istniejący na terenie KDWp. Parking ten stanowi również bufor pomiędzy terenami zabudowy a drogą krajową.
6.4		Dz. nr 2165/6, 2164/8, 2164/46, 2164/39, 2164/44, 2164/17, 2164/18, 2166/12, 2166/14, 2166/15, 2166/9, 2164/23, 2164/27, 2164/29, 2164/16, 2164/17, 2164/18, 2166/12, 2166/14, 2166/14,	4) wnoszę o ustalenie w planie, iż teren na którym położone są nieruchomości oznaczone geodezyjnie jako działki ewidencyjne nr 2165/6, 2164/8, 2164/46, 2164/39, 2164/44, 2164/23, 2164/27, 2164/29, 2164/16, 2164/17, 2164/18, 2166/12, 2166/14, 2166/15, 2166/9 położone w Swarzędzu, rejon ul. Poznańskiej i ul. Tabaki stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, o którym mowa w § 3 pkt 1) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) i wnoszę o uwzględnienie tej okoliczności w mpzp.	MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej; 6U – teren zabudowy usługowej; 7U – teren zabudowy usługowej; KDWp – teren parkingu wewnętrznego,	6.4.X	W planie nie uwzględniono zapisu, że na wskazanych terenach występuje zabudowa śródmiejska, gdyż jest to niezgodne ze stanem faktycznym oraz ze Studium.

			2166/15, 2166/9	(uwaga zawiera uzasadnienie)				
--	--	--	-----------------	------------------------------	--	--	--	--

## §4

Nieuwzględnione uwagi do wyłożonego projektu planu w dniach od 19 stycznia 2023 r. do 17 lutego 2023 r. (IV wyłożenie)								
Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	9
7.	14.02.2023		dz. nr 1337/1, 1337/2, obręb Swarzędz	W związku z przygotowanym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny w rejonie ulic Paderewskiego i Poznańskiej oraz torów kolejowych w Swarzędzu” zwracamy się z prośbą o uwzględnienie aktualnej mapy przedstawionego terenu gdyż aktualna nie uwzględnia faktycznej numeracji działek. Nasz działka o numerze 1337 zgodnie z decyzją Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz (WGN.6831.12.2021-1) została podzielona na działki nr 1337/1 oraz 1337/2 w roku 07.04.2021.	6MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		7.X	Uwaga nieuwzględniona, materiały geodezyjne do opracowania planu zostały pozyskane zgodnie z obowiązującymi przepisami z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
8.1	28.02.2023 (przesłane mailem) 06.03.2023 (oryginał przesłany pocztą, data stempla pocztowego 01.03.2023)		dz. nr 2164/28, 2164/38, 2164/41	Niniejszym wnoszę o poniższe uwagi: I. Do tekstu projektu Planu, do Rozdziału I. Przepisy ogólne: - o uzupełnienie tekstu projektu Planu w § 2 ust. 1 pkt 1) w sposób określony poniżej: 1) budynku pomocniczym – rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy, wiatę, namiot lub tzw. „balon” magazynowo-składowy;	SU – tereny zabudowy usługowej		8.1.X	Uwaga nieuwzględniona, definicja budynku pomocniczego zaproponowana w uwadze nie jest zgodna z założeniami planu oraz z definicją budynku zgodnie z ustawą Prawo Budowlane (należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach). Zaproponowane w uwadze namioty i

								„balony” magazynowo-składowe dotyczą raczej tymczasowych obiektów budowlanych. Dodac należy, że zapisy planu nie zakazują realizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
8.2				II. Do tekstu projektu Planu, do Rozdziału II. Ustalenia szczegółowe: - o skorygowanie tekstu projektu Planu ustalenia § 4 pkt 4) a) w sposób określony poniżej: a) lokalizacji <b>jednego budynku pomocniczego</b> budynków pomocniczych na działce budowlanej o powierzchni: dla terenu 5U 100 m <sup>2</sup> , dla pozostałych terenów 50 m <sup>2</sup> ;			8.2.X	Plan zakłada realizację tylko jednego budynku pomocniczego aby nie powodować zbytecznego zagęszczenia zabudowy na terenie objętym planem, który już obecnie jest bardzo intensywnie zabudowany. Teren 5U jako jedyny posiada możliwość realizacji budynku pomocniczego o powierzchni większej niż na pozostałych terenach.
8.3				III. Do tekstu projektu Planu, do Rozdziału II. Ustalenia szczegółowe, do treści § 15 tj. do ustaleń dotyczących terenu 5U: - o korektę i/lub uzupełnienie tekstu projektu Planu szczegółowego cytowanych poniżej ustaleń, w sposób określonych poniżej: W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: 5U ustala się: (...) 3) maksymalna powierzchnię zabudowy: 35 50% powierzchni działki budowlanej; (...) 6) wysokość zabudowy budynku: a) usługowego: do 15 m, b) pomocniczego: do 4 m; powyższe ograniczenie wysokości nie dotyczy pylonów z logo firmy;  - o utrzymanie w finalnej wersji tekstu projektu Planu, w szczególności cytowanych poniżej ustaleń: W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: 5U ustala się: (...) 2) lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> ; (...)			8.3.X	8.3.X Uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie powierzchni zabudowy oraz ustalenia wysokości pylonów. Wskazany w planie wskaźnik powierzchni zabudowy jest optymalny dla wskazanego obszaru 5U, natomiast pylon z logo firmy nie jest budynkiem, wskazane 15 m wysokości dotyczy tylko budynków.  Uwaga uwzględniona w zakresie prośby o utrzymanie finalnej wersji tekstu planu.

				4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,05; 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%; (...) 7) dowolną geometrię dachów; (...) (uwaga posiada uzasadnienie)				
--	--	--	--	--	--	--	--	--

## §5

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 6 lipca 2023 r. do 4 sierpnia 2023 r. oraz w terminie składania uwag wyznaczonym do dnia 22 sierpnia r. nie złożono uwag dotyczących przedmiotu uchwały.

## §6

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 26 października 2023 r. do 24 listopada 2023 r. oraz w terminie składania uwag wyznaczonym do dnia 8 grudnia 2023 r. nie złożono uwag dotyczących przedmiotu uchwały.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr LXXXI/837/2023  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 19 grudnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami), zadania własne gminy.

**§ 2.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 3.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr LXXXI/837/2023  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia 19 grudnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**