

**UCHWAŁA NR LXIII/571/2014  
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 30 września 2014 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w Swarzędzu w rejonie ulic Augusta Cieszkowskiego, Zygmunta Grudzińskiego, Zamkowej, Św. Marcina oraz Strzeleckiej w tym osiedli: Kościuszkowców, Czwartaków, Dąbrowszczaków i Zygmunta III Wazy (łącznie pow. zmiany ca. 10,84 ha) – część II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**§ 1.**

1. Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, uchwalonego uchwałą nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, uchwała się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w Swarzędzu w rejonie ulic Augusta Cieszkowskiego, Zygmunta Grudzińskiego, Zamkowej, Św. Marcina oraz Strzeleckiej w tym osiedli: Kościuszkowców, Czwartaków, Dąbrowszczaków i Zygmunta III Wazy (łącznie pow. zmiany ca. 10,84 ha) – część II, zwaną dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określono w części graficznej planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, będąca integralną częścią 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.

**§ 2.**

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 2) budynku usługowo-mieszkalnym – należy przez to rozumieć budynek usługowy, w którym dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego z zakazem jego lokalizacji w parterze budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku o kącie nachylenia połaci dachowych określonym w uchwale;
- 5) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, schodów zewnętrznych oraz wiatrołapów;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, na której nakazuje się sytuować ścianę elewacji frontowej budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, schodów zewnętrznych oraz wiatrołapów, z wyjątkiem garaży lub budynków garażowo-gospodarczych, dla których należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 8) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem oraz środki techniczne służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane tj. przebieralnie, natryski, toalety, parki linowe, strzelnice, urządzenia rozrywkowe oraz podobne urządzenia o charakterze rekreacyjnym;
- 9) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70%;
- 10) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut pionowy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 11) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne akty prawodawcze powszechnie obowiązujące;
- 12) szyldzie – należy przez to rozumieć wizualny sposób oznaczenia jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywanej działalności;
- 13) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 14) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 15) zieleni naturalnej – należy przez to rozumieć zieleń nieurządzoną, w tym drzewa, krzewy wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej.

### § 3.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej wraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U/MN**, **2U/MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;

- 3) teren zabudowy usługowej wraz z zielenią na obszarze Natura 2000 – Dolina Cybiny, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/ZN**;
- 4) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1US, 2US, 3US, 4US**;
- 5) tereny zieleni na obszarze Natura 2000 – Dolina Cybiny, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN**;
- 6) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL**;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP**;
- 8) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Z, 2Z, 3Z**;
- 9) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS**;
- 10) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
- 11) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) **1KDX, 2KDX, 3KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych,
  - b) **1KX-10KX** – tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych.

#### **§ 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;
- 2) nakaz realizacji zabudowy zgodnie z parametrami i zasadami zawartymi w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 3) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, o ile dalsze przepisy uchwały nie stanowią inaczej oraz z dopuszczeniem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 4) maksymalną wysokość ogrodzenia z wyjątkiem ogrodzeń wokół obiektów sportowo-rekreacyjnych:
  - a) od strony dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych i publicznych ciągów pieszo-rowerowych – 1,5 m,
  - b) nie wymienionych w lit. a – 2 m;
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych z zastrzeżeniem pkt 6 oraz ogrodzeń przęsłowych żelbetowych lub wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 6) dla terenów zabudowy usługowej wraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MN, dopuszczenie stosowania ogrodzeń pełnych w części ogrodzenia od poziomu terenu do 0,3 m wysokości;
- 7) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji szyldów wyłącznie na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru;
- 9) zakaz sytuowania reklam wolnostojących, wiszących i pneumatycznych o powierzchni reklamowej większej niż 3 m<sup>2</sup>, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

## **§ 5.**

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

- 1) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów i instalacji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z zapisami przepisów odrębnych z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wewnątrz budynków przeznaczonych na pobyt ludzi dopuszczenie stosowania urządzeń ochrony środowiska oraz środków technicznych i technologicznych takich jak: zieleń izolacyjna, przegrody o odpowiedniej izolacyjności w pomieszczeniach oraz pozostałe urządzenia zmniejszające uciążliwości związane z hałasem;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) tereny zabudowy usługowej wraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U/MN, 2U/MN oraz teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U – kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z zapisami przepisów odrębnych,
  - b) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami 1US, 2US, 3US, 4US – kwalifikowane są jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z zapisami przepisów odrębnych;
- 5) dopuszczenie niwelacji terenu.

## **§ 6.**

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych lub ratowniczych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

## **§ 7.**

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

## **§ 8.**

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Cybiny PLH300038 nakaz spełniania wymogów określonych w przepisach odrębnych.

## **§ 9.**

W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod poszerzanie dróg publicznych, pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

### **§ 10.**

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 2) nakaz zgłaszania i uzgadniania z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkiej projektowanej zabudowy o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.;
- 3) zakaz budowy i rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ograniczenie wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami oraz drzew, w związku z funkcjonowaniem lotniska Poznań/Kobylnica:
  - a) do rzędnej 130 m n.p.m. w granicach strefy ograniczenia wysokości określonej na rysunku planu,
  - b) do rzędnej 140 m n.p.m. na obszarze planu, zlokalizowanym poza granicą strefy, o której mowa w lit. a;
- 5) strefę ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza zlokalizowanego poza granicą opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu, dla której ustala się zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 11.**

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

### **§ 12.**

Dla terenów zabudowy usługowej wraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U/MN**, **2U/MN**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku usługowego na działce budowlanej dla świadczenia usług z zakresu gastronomii, turystyki lub rekreacji;
- 2) lokalizację w ramach działki budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, albo jednego budynku usługowo-mieszkalnego – jako wolnostojącego lub zblokowanego z budynkiem usługowym;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży lub budynków garażowo-gospodarczych wyłącznie dobudowanych do budynku mieszkalnego, usługowego lub usługowo-mieszkalnego z dopuszczeniem dla terenu 1U/MN – zblokowanych w granicy działki budowlanej z garażem lub budynkiem garażowo-gospodarczym zlokalizowanym na sąsiedniej działce;
- 4) maksymalną powierzchnię użytkową jednego garażu lub budynku garażowo-gospodarczego – 40 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;

- 6) dla terenu 2U/MN dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,15 do 0,45, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 9) liczbę kondygnacji:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - b) budynków usługowo-mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - c) garaży i budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) maksymalną wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 10 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
  - b) garaży lub budynków garażowo-gospodarczych – 3 m od poziomu terenu do okapu dachu z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) garaży lub budynków garażowo-gospodarczych zblokowanych w granicy działki – nakaz dostosowania wysokości budynku do garażu lub budynku garażowo-gospodarczego zlokalizowanego na sąsiedniej działce budowlanej, do którego jest dobudowany, jednak nie więcej niż 4 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 11) geometrię dachów:
  - a) budynków mieszkalnych, usługowych i usługowo-mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
  - b) garaży i budynków garażowo-gospodarczych – dachy płaskie;
- 12) kolorystykę:
  - a) elewacji – biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, jasnobrązowy oraz użytych materiałów budowlanych,
  - b) dachu stromego – odcienie czerwieni i brązu;
- 13) materiał:
  - a) elewacji – tynk, kamień naturalny, okładziny drewniane,
  - b) dachu stromego – dachówki ceramiczne lub cementowe;
- 14) minimalną powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni danego terenu;
- 15) obsługę komunikacyjną z ul. Św. Marcina zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;
- 16) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
  - a) 3 miejsc postojowych na 120 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub lokalu o funkcji usługowej,
  - b) 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny  
– wliczając w to miejsca postojowe w garażu lub budynku garażowo-gospodarczym.

### § 13.

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

- 1) lokalizację jednego budynku usługowego dla świadczenia usług z zakresu: usług konferencyjnych, kultury, gastronomii, oświaty, wychowania, usług turystycznych, w tym hotelarskich, sportu lub rekreacji;
- 2) dopuszczenie realizacji jednego lokalu mieszkalnego w ramach budynku usługowego o maksymalnej powierzchni użytkowej równej 30% łącznej powierzchni użytkowej budynku;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży lub budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących lub zblokowanych ze sobą, wyłącznie w strefie lokalizacji garaży wyznaczonej na rysunku planu z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) maksymalną łączną liczbę garaży i budynków garażowo-gospodarczych lokalizowanych w ramach terenu U – 5;
- 5) maksymalną powierzchnię użytkową jednego garażu lub budynku garażowo-gospodarczego – 40 m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20 do 0,50, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 9) liczbę kondygnacji:
  - a) budynku usługowego – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) garaży i budynków garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej z zakazem lokalizacji funkcji usługowej i z dopuszczeniem lokalizacji miejsc postojowych;
- 11) maksymalną wysokość:
  - a) budynku usługowego – 13 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
  - b) garaży i budynków garażowo-gospodarczych – 3 m od poziomu terenu do okapu dachu;
- 12) nakaz stosowania dachów płaskich;
- 13) kolorystykę elewacji – biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, żółty oraz użytych materiałów budowlanych;
- 14) materiał elewacji – tynk, szkło, kamień naturalny, okładziny drewniane, płyty ceramiczne lub kamienne, w tym kwarcowe;
- 15) dopuszczenie lokalizacji ogrodów na dachu budynku usługowego;
- 16) minimalną powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu z zastrzeżeniem § 9 pkt 2;
- 17) obsługę komunikacyjną z ul. Strzeleckiej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;
- 18) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
  - a) 3 miejsc postojowych na 120 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub lokalu o funkcji usługowej,

b) 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny

– wliczając w to miejsca postojowe w garażach, budynkach garażowo-gospodarczych lub w kondygnacji podziemnej;

19) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej jednego stanowiska postojowego dla rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub lokalu o funkcji usługowej.

#### § 14.

Dla terenu zabudowy usługowej wraz z zielenią na obszarze Natura 2000 – Dolina Cybiny, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/ZN**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych usługowych dla świadczenia usług wyłącznie z zakresu: gastronomii, turystyki, sportu lub rekreacji;
- 2) realizację zieleni urządzonej, w szczególności zieleni parkowej i skwerów;
- 3) zakaz lokalizacji garaży i budynków garażowo-gospodarczych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojść, alejek pieszych, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie realizacji urządzeń wodnych związanych z istniejącym rowem, oznaczonym na rysunku planu;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,30, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 8) liczbę kondygnacji – 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) maksymalną wysokość budynków – 6 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 10) geometrię dachów – dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych równym 30°;
- 11) kolorystykę:
  - a) elewacji – biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, żółty, jasnobrązowy oraz użytych materiałów budowlanych,
  - b) dachu – odcienie szarości, czerwieni i brązu;
- 12) materiał:
  - a) elewacji – tynk, kamień naturalny, szkło, okładziny klinkierowe, okładziny drewniane,
  - b) dachu – dachówki ceramiczne lub cementowe;
- 13) zakaz stosowania ogrodzeń od strony publicznego ciągu pieszo-jezdnego i publicznych ciągów pieszo-rowerowych;
- 14) nakaz zachowania istniejącego rowu, oznaczonego na rysunku planu, z dopuszczeniem jego skanalizowania z zachowaniem ciągłości i przepustowości;
- 15) obsługę komunikacyjną z terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDX;
- 16) nakaz zapewnienia na działce budowlanej lub w ramach terenu U/ZN co najmniej 3 miejsc postojowych na 120 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku z zastrzeżeniem pkt 17;

- 17) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc postojowych na działkach o nr ewid. 63 lub 68, obręb Swarzędz;
- 18) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej 3 stanowisk postojowych dla rowerów na jeden lokal usługowy.

### **§ 15.**

1. Dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2US, 3US, 4US, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń o charakterze sportowo-rekreacyjnym;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków związanych z działalnością sportowo-rekreacyjną;
- 3) dopuszczenie przeznaczenia nie więcej, niż 40% powierzchni użytkowej budynków, o których mowa w pkt 2, pod funkcje usługowe z zakresu gastronomii lub turystyki;
- 4) zakaz lokalizacji garaży i budynków garażowo-gospodarczych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie realizacji przekryć namiotowych oraz powłok pneumatycznych nad obiektami sportowo-rekreacyjnymi;
- 7) dla terenów 2US, 3US w strefie organizacji imprez masowych, wyznaczonej na rysunku planu:
  - a) dopuszczenie organizacji imprez masowych,
  - b) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz urządzeń związanych z imprezami masowymi,
  - c) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych reklam wolnostojących, wiszących i pneumatycznych, w tym także reklam o powierzchni reklamowej większej niż 3 m<sup>2</sup>, w czasie trwania imprez masowych, związanych wyłącznie z organizacją tych imprez,
  - d) dopuszczenie lokalizacji obiektów rekreacji i obiektów małej architektury związanych z organizacją imprez masowych w czasie trwania tych imprez;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,25, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu 2US – 50%,
  - b) dla terenu 3US – 20%,
  - c) dla terenu 4US – 25%;
- 10) liczbę kondygnacji budynków – 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) maksymalną wysokość budynków – 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 12) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnej geometrii;
- 13) kolorystykę elewacji – biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, żółty, jasnobrązowy oraz użytych materiałów budowlanych;

- 14) materiał elewacji – tynk, kamień naturalny, szkło, okładziny klinkierowe, okładziny drewniane, płyty ceramiczne lub kamienne;
- 15) dla terenów 2US, 4US dopuszczenie lokalizacji reklam o powierzchni reklamowej większej niż 3 m<sup>2</sup> i wysokości od poziomu terenu nie większej niż 1,0 m wzdłuż linii granicznych boisk sportowych z zastrzeżeniem pkt 7 lit. c;
- 16) nakaz zachowania istniejących rowów i cieków naturalnych, oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem ich skanalizowania i zmiany przebiegu z zachowaniem ciągłości i przepustowości;
- 17) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 2US – z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu,
  - b) terenu 3US – z terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX,
  - c) terenu 4US – z terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDX lub 2KDX;
- 18) nakaz zapewnienia na działce budowlanej lub w obrębie danego terenu, z zastrzeżeniem pkt 19, co najmniej:
  - a) 2 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub lokalu o funkcji administracyjnej lub biurowej,
  - b) 3 miejsc postojowych na 120 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub lokalu o funkcji usługowej nie wymienionej w lit. a,
  - c) 4 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów sportowych;
- 19) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc postojowych na terenie parkingu, oznaczonym na rysunku planu symbolem KP lub na terenie działek o nr ewid. 63 lub 68, obręb Swarzędz.

2. Dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń o charakterze sportowo-rekreacyjnym;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku usługowego dla świadczenia usług z zakresu gastronomii z dopuszczeniem lokalizacji funkcji sportu i rekreacji;
- 3) realizację budynku, o którym mowa w pkt 2, na planie ośmiokąta foremnego o maksymalnej przekątnej 20 m;
- 4) zakaz lokalizacji garaży i budynków garażowo-gospodarczych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) na działce budowlanej, na której lokalizowany jest budynek, dopuszczenie:
  - a) realizacji tarasów i zadaszeń tymczasowych, jak parasole pergole,
  - b) realizacji grilla murowanego, miejsca na ognisko,
  - c) lokalizacji obiektów rekreacji;
- 7) dopuszczenie realizacji przekryć namiotowych oraz powłok pneumatycznych nad obiektami sportowo-rekreacyjnymi;
- 8) dopuszczenie realizacji urządzeń wodnych związanych z istniejącymi ciekami naturalnymi i rowami oznaczonymi na rysunku planu;

- 9) w strefie organizacji imprez masowych, wyznaczonej na rysunku planu:
- a) dopuszczenie organizacji imprez masowych,
  - b) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz urządzeń związanych z imprezami masowymi,
  - c) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych reklam wolnostojących, wiszących i pneumatycznych, w tym także reklam o powierzchni reklamowej większej niż 3 m<sup>2</sup>, w czasie trwania imprez masowych, związanych wyłącznie z organizacją tych imprez,
  - d) dopuszczenie lokalizacji obiektów rekreacji i obiektów małej architektury związanych z organizacją imprez masowych w czasie trwania tych imprez;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,25, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 11) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 12) liczbę kondygnacji budynku – 1 kondygnacja nadziemna z zakazem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 13) maksymalną wysokość budynku:
- a) 3,5 m od poziomu terenu do okapu dachu,
  - b) 7,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 14) maksymalną wysokość posadowienia posadzki – 0,5 m od poziomu terenu;
- 15) geometrię dachu budynku – dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°;
- 16) kolorystykę elewacji – biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, żółty, jasnobrązowy oraz użytych materiałów budowlanych;
- 17) materiał elewacji – tynk, kamień naturalny, szkło, okładziny klinkierowe, okładziny drewniane, płyty ceramiczne lub kamienne;
- 18) nakaz przeszklenia elewacji budynku na powierzchni minimum 50% łącznej powierzchni ścian;
- 19) zakaz stosowania ogrodzeń z wyjątkiem ogrodzeń wokół obiektów sportowo-rekreacyjnych;
- 20) nakaz zachowania istniejących rowów i cieków naturalnych, oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem ich skanalizowania i zmiany przebiegu z zachowaniem ciągłości i przepustowości;
- 21) obsługę komunikacyjną z terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX, lub z ul. Strzeleckiej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- 22) nakaz zapewnienia na działce budowlanej lub w obrębie terenu 1US, z zastrzeżeniem pkt 23, co najmniej:
- a) 3 miejsc postojowych na 120 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej,
  - b) 4 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów sportowych;
- 23) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc postojowych na terenie parkingu, oznaczonym na rysunku planu symbolem KP, lub na terenie działek o nr ewid. 63 lub 68, obręb Swarzędz.

## § 16.

Dla terenów zieleni na obszarze Natura 2000 – Dolina Cybiny, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN**, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania – zieleń naturalna z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) reklam,
  - c) miejsc postojowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji z zastrzeżeniem § 8:
  - a) na terenach 2ZN, 4ZN pomostów,
  - b) na terenach 1ZN, 2ZN, 4ZN nieutwardzonych alejek pieszych,
  - c) na terenie 4ZN plaży i kąpieliska wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz obiektami rekreacji,
  - d) obiektów małej architektury,
  - e) sieci infrastruktury technicznej, jeżeli nie ma technicznej możliwości przeprowadzenia ich na innych terenach;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń z wyjątkiem ogrodzeń wokół plaży i kąpieliska;
- 5) dla terenów 1ZN, 3ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN nakaz zachowania i ochrony istniejących drzew z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego jeżeli nie ma możliwości lokalizacji ich na innych terenach;
- 6) nakaz zachowania rowów i cieków naturalnych znajdujących się na terenie 1ZN jako otwartych z dopuszczeniem zmiany ich przebiegu;
- 7) dla terenu 2ZN dopuszczeniem zmiany przebieg istniejącego rowu, oznaczonego na rysunku planu, z zachowaniem ciągłości i przepustowości.

## § 17.

Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie jako tereny leśne;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 3) dopuszczenie zachowania, rozbiórki, remontu i przebudowy istniejących urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania ustaleń planu i zgodności z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) reklam,
  - c) miejsc postojowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) nieutwardzonych alejek pieszych i ścieżek rowerowych,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) sieci infrastruktury technicznej;

6) zakaz stosowania ogrodzeń od strony publicznych ciągów pieszo-rowerowych.

## § 18.

Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**, **4ZP**, **5ZP**, **6ZP**, ustala się:

- 1) realizację zieleni urządzonej, w szczególności zieleni parkowej i skwerów;
- 2) dopuszczenie zachowania zieleni naturalnej;
- 3) dopuszczenie zachowania, rozbiórki, remontu i przebudowy istniejących urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania ustaleń planu i zgodności z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) reklam z zastrzeżeniem pkt 6 lit. c,
  - c) miejsc postojowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) alejek pieszych, ścieżek rowerowych,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) obiektów rekreacji,
  - d) sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) urządzeń wodnych związanych z istniejącymi rowami, oznaczonymi na rysunku planu;
- 6) dla terenu 1ZP:
  - a) dopuszczenie organizacji imprez masowych,
  - b) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz urządzeń związanych z imprezami masowymi,
  - c) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych reklam wolnostojących, wiszących i pneumatycznych, w tym także reklam o powierzchni reklamowej większej niż 3 m<sup>2</sup>, w czasie trwania imprez masowych, związanych wyłącznie z organizacją tych imprez,
  - d) dopuszczenie lokalizacji obiektów rekreacji i obiektów małej architektury związanych z organizacją imprez masowych w czasie trwania tych imprez;
- 7) kolorystykę obiektów kubaturowych: biały, odcienie szarości, pastelowe z gamy: beż, piaskowy, żółty, jasnobrązowy, oliwkowy;
- 8) dla terenu 2ZP dopuszczenie realizacji pomostów;
- 9) zakaz stosowania ogrodzeń od strony publicznych ciągów pieszo-rowerowych;
- 10) dopuszczeniem skanalizowania lub zmiany przebiegu istniejących rowów, oznaczonych na rysunku planu, z zachowaniem ciągłości i przepustowości.

## § 19.

Dla terenów zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Z**, **2Z**, **3Z**, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania – zielen naturalna, z dopuszczeniem realizacji zieleni urządzonej i z zastrzeżeniem pkt 3;

- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) reklam z zastrzeżeniem pkt 4 lit. c,
  - c) miejsc postojowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji alejek pieszych, ścieżek rowerowych oraz sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenu 1Z w strefie organizacji imprez masowych, wyznaczonej na rysunku planu:
  - a) dopuszczenie organizacji imprez masowych,
  - b) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz urządzeń związanych z imprezami masowymi,
  - c) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych reklam wolnostojących, wiszących i pneumatycznych, w tym także reklam o powierzchni reklamowej większej niż 3 m<sup>2</sup>, w czasie trwania imprez masowych, związanych wyłącznie z organizacją tych imprez,
  - d) dopuszczenie lokalizacji obiektów rekreacji i obiektów małej architektury związanych z organizacją imprez masowych w czasie trwania tych imprez;
- 5) nakaz zachowania rowów i cieków naturalnych znajdujących się na terenach jako otwartych z dopuszczeniem zmiany ich przebiegu;
- 6) zakaz utwardzenia terenu z wyjątkiem lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz rowów i cieków naturalnych;
- 7) nakaz zachowania i ochrony istniejących drzew, z dopuszczeniem ich przesadzenia lub wycinki w przypadku, gdy kolidują z budową lub przebudową infrastruktury albo ich wycinki w przypadku drzew chorych i obumarłych.

## § 20.

Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie jako rowy lub cieki naturalne;
- 2) dopuszczenie zmiany przebiegu rowów i cieków naturalnych;
- 3) zakaz realizacji obiektów budowlanych z dopuszczeniem urządzeń wodnych w rozumieniu przepisów odrębnych i z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) nakaz zachowania rowów lub cieków naturalnych jako otwartych z dopuszczeniem lokalizacji poprzecznych przejść pieszych, przejazdów rowerowych i pomostów z zachowaniem ciągłości rowów lub cieków naturalnych.

## § 21.

Dla terenu parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP**, ustala się:

- 1) lokalizację miejsc postojowych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i garaży;
- 3) dopuszczenie lokalizacji reklam wyłącznie w strefie lokalizacji reklam wyznaczonej na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt 7;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;

- 5) dopuszczenie organizacji imprez masowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz urządzeń związanych z imprezami masowymi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji na całym terenie KP tymczasowych reklam wolnostojących, wiszących i pneumatycznych, w tym także reklam o powierzchni reklamowej większej niż 3 m<sup>2</sup>, w czasie trwania imprez masowych, związanych wyłącznie z organizacją tych imprez;
- 8) dopuszczenie lokalizacji obiektów rekreacji i obiektów małej architektury związanych z organizacją imprez masowych w czasie trwania tych imprez;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu – 10%;
- 10) obsługę komunikacyjną z ul. Strzeleckiej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez jeden zjazd i jeden wyjazd.

## § 22.

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

- 1) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w zależności od potrzeb i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz lokalizacji dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDX, 2KDX, 3KDX**, ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu z zastrzeżeniem lit. d,
  - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dla terenów 1KDX, 2KDX w strefie organizacji imprez masowych, wyznaczonej na rysunku planu:
    - dopuszczenie organizacji imprez masowych,
    - dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz urządzeń związanych z imprezami masowymi,
    - dopuszczenie lokalizacji tymczasowych reklam wolnostojących, wiszących i pneumatycznych, w tym także reklam o powierzchni reklamowej większej niż 3 m<sup>2</sup>, w czasie trwania imprez masowych, związanych wyłącznie z organizacją tych imprez,
    - dopuszczenie lokalizacji obiektów rekreacji i obiektów małej architektury związanych z organizacją imprez masowych w czasie trwania tych imprez,
  - e) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
  - f) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych;
- 4) dla terenów publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KX, 2KX, 3KX, 4KX, 5KX, 6KX, 7KX, 8KX, 9KX, 10KX**, ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu z zastrzeżeniem lit. c,

c) dla terenów 1KX, 2KX:

- dopuszczenie organizacji imprez masowych,
- dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz urządzeń związanych z imprezami masowymi,
- dopuszczenie lokalizacji tymczasowych reklam wolnostojących, wiszących i pneumatycznych, w tym także reklam o powierzchni reklamowej większej niż 3 m<sup>2</sup>, w czasie trwania imprez masowych, związanych wyłącznie z organizacją tych imprez,
- dopuszczenie lokalizacji obiektów rekreacji i obiektów małej architektury związanych z organizacją imprez masowych w czasie trwania tych imprez,

d) dopuszczenie realizacji jako pomosty,

e) dopuszczenie realizacji na terenie 8KX pochylni do wodowania łodzi ratunkowych,

f) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej.

### § 23.

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

- 1) dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej, przyłączy na warunkach uzgodnionych z dysponentem sieci;
- 2) nakaz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, m. in. poprzez zapewnienie odpowiedniej średnicy wodociągu oraz dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej z dopuszczeniem jej przebudowy oraz rozbudowy;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
  - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej lub projektowanej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) nakaz odprowadzania ścieków przemysłowych do istniejącej lub projektowanej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej po ich wcześniejszym podczyszczeniu, jeżeli nie odpowiadają one parametrom określonym w przepisach odrębnych,
  - c) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - d) dopuszczenie budowy nowych sieci kanalizacji sanitarnej,
  - e) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy,
  - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicy własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dla działek budowlanych, na których sytuowane są budynki dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicy własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich wyłącznie do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej,

- d) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny – dopuszczenie zasilania z istniejących sieci gazowych z możliwością ich przebudowy i rozbudowy;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) nakaz podłączenia do istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
  - b) zachowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy,
  - c) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
  - d) dopuszczenie realizacji kubaturowych stacji transformatorowych na wydzielonych działkach oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz podłączenia do sieci ciepłowniczej lub stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi takich jak: paliwa płynne, gazowe, stałe, w tym drewno, biomasa, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii;
- 9) dopuszczenie zachowania, rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci ciepłowniczej z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszczenie zamiany naziemnej lub nadziemnej sieci ciepłowniczej na podziemną;
- 11) zakaz lokalizacji nowej napowietrznej sieci ciepłowniczej;
- 12) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnym lub publicznymi ciągami pieszo-rowerowymi;
- 13) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 24.**

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowych opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów:

- 1) stanowiących własność gminy Swarzędz – w wysokości 0%;
- 2) innych niż w pkt 1 – w wysokości 30%.

#### **§ 25.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

#### **§ 26.**

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



**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany części miejscowego planu**  
**zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w Swarzędzu**  
**w rejonie ulic Augusta Cieszkowskiego, Zygmunta Grudzińskiego, Zamkowej,**  
**Św. Marcina oraz Strzeleckiej w tym osiedli: Kościuszkowców, Czwartaków,**  
**Dąbrowszczaków i Zygmunta III Wazy (łącznie pow. zmiany ca. 10,84 ha) – część II**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

Uwagi złożone podczas I wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 24.04.2014 r. do 15.05.2014 r. termin składania uwag do 29.05.2014 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwaga nie - uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwagi
1.	08.05.2014 r. 19.05.2014 r.	osoba fizyczna	1.1. Rozszerzyć zakres usług poprzez dodanie edukacyjnych oraz kultury i sztuki.	dz. o nr ewid. 56/1, 58/9, Swarzędz	teren zabudowy usługowej U	X		1.1 Uwaga nieuwzględniona – usługi sztuki zawierają się w usługach kultury dopuszczonych w planie
			1.2. Zwiększyć udziału powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w ramach budynku usługowego do 40% powierzchni użytkowej budynku.			X		1.2. Uwaga częściowo nieuwzględniona – w planie zwiększono udział powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z 20% do 30%.

Uwagi złożone podczas II wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 17.07.2014 r. do 07.08.2014 r. termin składania uwag do 22.08.2014 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości	Uwaga nie - uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwagi
-----	-------------------	------------------------	-------------	--	--	--------------------------	--------------------	-------

		jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi			mości, której dotyczy uwaga			
2.	12.08. 2014 r.	osoba fizyczna	2.1. Zmiana §18 pkt 4.	działka o nr ewid. 73/2, Swarzędz	teren zieleni urządzonej 4ZP	X		2.1. Zgłaszający uwagę nie zgadza się z zakazem: - lokalizacji budynków, w tym ekologicznego budynku mieszkalnego, - wywieszania reklam na działce i na płocie (w szczególności reklamy własnej działalności), - lokalizacji miejsc postojowych. Uwaga nieuwzględniona ze względu na sprzeczność ze studium oraz w celu zachowania ładu przestrzennego
			2.2. Obszar Natura 2000 powinien przebiegać wzdłuż linii brzegowej jeziora i rzeki Cybiny i powinien być ograniczony ścieżką pieszo-rowerową.			X		2.2. Uwaga nieuwzględniona – przebieg obszaru Natura 2000 został ustalony na podstawie przepisów odrębnych przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska
3.	22.08. 2014 r.	osoba fizyczna	3. Nieustalenie obowiązku lokalizacji miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych bezpośrednio na terenie wnioskowanych działek.	część działek o nr ewid. 35 i 36, Swarzędz	część terenu sportu i rekreacji 1US	X		3.1. Uwaga nieuwzględniona ze względu na sprzeczność ze studium

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

**o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w Swarzędzu w rejonie ulic Augusta Cieszkowskiego, Zygmunta Grudzińskiego, Zamkowej, Św. Marcina oraz Strzeleckiej w tym osiedli: Kościuszkowców, Czwartaków, Dąbrowszczaków i Zygmunta III Wazy (łącznie pow. zmiany ca. 10,84 ha) – część II, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska w Swarzędzu określa następujący sposób realizacji infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

**§ 1.**

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie realizacji publicznych ciągów komunikacyjnych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupów terenów prowadzić będą właściwe jednostki miejskie;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, 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 planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 5) inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2.**

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 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, a także właścicieli lub zarządców nieruchomości.

## Uzasadnienie

Na podstawie uchwały nr XII/70/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 24 maja 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w Swarzędzu w rejonie ulic Augusta Cieszkowskiego, Zygmunta Grudzińskiego, Zamkowej, Św. Marcina oraz Strzeleckiej w tym osiedli: Kościuszkowców, Czwartaków, Dąbrowszczaków i Zygmunta III Wazy (łącznie pow. zmiany ca. 10,84 ha) podjęto czynności zmierzające do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem opracowania zmiany planu było umożliwienie realizacji inwestycji na obszarze objętym opracowaniem, które nie mogłyby być zrealizowane na podstawie dotychczas obowiązującego miejscowego planu oraz wprowadzenie korekt przebiegu granic poszczególnych terenów zgodnie z ich istniejącym lub planowanym przebiegiem.

Procedura opracowania i uchwalenia zmiany planu miejscowego przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.).

Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz zamieścił odpowiednie obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej dotyczące przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz powiadomił odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania. Jednocześnie, zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.), Burmistrz wystąpił do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt zmiany miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że jego ustalenia nie są sprzeczne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Swarzędz.

Następnie projekt zmiany miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane wszystkim odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania. Żadne grunty w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wymagały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne. W przypadku jednej z instytucji projekt planu nie uzyskał odpowiedniego uzgodnienia. W związku z tym Burmistrz, na podstawie uchwały nr XXXVIII/351/2013 r. Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 26 lutego 2013 r. w sprawie zmiany uchwały nr XII/70/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 24 maja 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w Swarzędzu w rejonie ulic Augusta Cieszkowskiego, Zygmunta Grudzińskiego, Zamkowej, Św. Marcina oraz Strzeleckiej w tym osiedli: Kościuszkowców, Czwartaków, Dąbrowszczaków i Zygmunta III Wazy (łącznie pow. zmiany ca. 10,84 ha), zdecydował o uchwaleniu zmiany miejscowego planu w częściach. Przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi część II. Procedurę opiniowania i uzgadniania powtórzono w niezbędnym zakresie i uzyskano wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Po wprowadzeniu odpowiednich zmian, wyłożono do publicznego wglądu projekt zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 24 kwietnia 2014 r. do 15 maja 2014 r. W dniu

7 maja 2014 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany miejscowego planu rozwiązaniami. W wyznaczonym terminie do Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu wpłynęły dwa pisma od jednej osoby fizycznej zawierające pięć uwag. Dwie uwagi zostały również przekazane przez jeden z miejscowych Referatów Urzędu Miasta i Gminy. Każda z uwag dotyczyła określonych terenów i nie odnosiła się do całego obszaru planu. Spośród siedmiu uwag Burmistrz uwzględnił pięć w całości, natomiast dwie w części.

W wyniku wprowadzonych zmian powtórzono procedurę sporządzania planu w niezbędnym zakresie i ponownie wyłożono projekt zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17 lipca 2014 r. do 7 sierpnia 2014 r. W dniu 23 lipca 2014 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany miejscowego planu rozwiązaniami. W wyznaczonym terminie do Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu wpłynęły dwa pisma zawierające w sumie 4 uwagi. Każda z uwag dotyczyła określonych terenów i nie odnosiła się do całego obszaru planu. Jedna z uwag została uwzględniona w całości, jedna częściowo, a dwie uwagi zostały nieuwzględnione.

Projekt zmiany planu wraz z listą nieuwzględnionych lub częściowo nieuwzględnionych uwag został przekazany Radzie Miejskiej w Swarzędzu, która na sesji w dniu 30 września 2014 r. rozstrzygnęła o sposobie ich rozpatrzenia i podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w Swarzędzu w rejonie ulic Augusta Cieszkowskiego, Zygmunta Grudzińskiego, Zamkowej, Św. Marcina oraz Strzeleckiej w tym osiedli: Kościuszkowców, Czwartaków, Dąbrowszczaków i Zygmunta III Wazy (łączna pow. zmiany ca. 10,84 ha) – część II.

W związku z przeprowadzeniem procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) przyjęcie uchwały dla przedmiotowego terenu uznaje się za zasadne.