

UCHWAŁA NR .....  
Rady Miejskiej w Swarzędzu  
z dnia .....

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęcín, część obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - część północna - część C**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

### §1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmujący wieś Łowęcín, część obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - część północna - część C, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, zatwierdzonego uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik Nr 1 - stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem plan” i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmujący wieś Łowęcín, część obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - część północna - część C, składający się z:
    - a) części A opracowanej w skali 1:5000,
    - b) części B opracowanej w skali 1:1000;
  - 2) załącznik Nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędz o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
  - 3) załącznik Nr 3 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

### §2

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 2) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 3) **tablica informacyjna** - należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Gminnej, informacji przyrodniczej, turystycznej lub edukacji ekologicznej oraz tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 4) **zieleni izolacyjna** - należy przez to rozumieć naturalnie ukształtowaną, zwartą zieleni o współczynniku zieleni wysokiej i średniowysokiej minimum 75% powierzchni terenu, pełniącą rolę ochronną cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz rolę izolacyjną dla terenów mieszkaniowych i ciągów komunikacyjnych.

### §3

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod tereny rolnicze.
2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:
  - 1) zakaz:
    - a) lokalizacji zabudowy,
    - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
    - c) lokalizacji nośników reklamowych i szyldów,
    - d) lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
    - e) grodzenia terenów, z wyjątkiem przypadków wynikających z:
      - specyfiki prowadzenia gospodarki rolnej,
      - funkcjonowania systemu melioracyjnego,
      - zapewnienia bezpieczeństwa ruchu i funkcjonowania układu drogowego dla terenów przyległych do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej,
    - f) lokalizacji ogrodzeń w formie betonowych prefabrykatów i przęsł;
  - 2) w przypadku lokalizacji ogrodzeń, o których mowa w pkt 1 lit. e, g, ogrodzenia wyłącznie ażurowe do wysokości 1,6 m;
  - 3) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:
  - 1) nakaz:
    - a) utrzymania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych,
    - b) ochrony istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą techniczną wymaga się przesadzania drzew lub w razie konieczności ich usunięcia wprowadzenia nowych nasadzeń,
    - c) uwzględnienia ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących drzew i krzewów przy lokalizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej,
    - d) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach terenu,
    - e) zachowania urządzeń melioracji jako otwartych,
    - f) zachowania ciągłości funkcjonowania systemu melioracyjnego,
    - g) zachowania naturalnego ukształtowania terenu;
  - 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
  - 3) zakaz:
    - a) grodzenia dostępu do cieków wodnych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej wód powierzchniowych śródlądowych,
    - b) wydobywania kopalin,
    - c) stosowania nawierzchni uniemożliwiających infiltrację wód opadowych lub
    - d) lokalizacji ferm zwierząt futerkowych;
  - 4) dopuszczenie realizacji budowli wodnych i melioracji wodnych dla stabilizacji przepływu wód powierzchniowych i poziomu wód gruntowych;
  - 5) obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach obszaru wysokiej ochrony (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Wielkopolska Dolina Kopalna (GZWP nr 144 QK).
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:
  - 1) ochronę zabytków archeologicznych występujących w granicach planu określono poprzez wyznaczenie archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne;
  - 2) w obszarze strefy, o której mowa w pkt 1 obowiązuje:
    - a) wymóg uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie archeologicznych/ratowniczych badań wykopaliskowych, przed wydaniem decyzji o

- pozwoleniu na budowę,
- b) w przypadku zagrożenia ochrony zabytków archeologicznych, ustala się nakaz wstrzymania prac ziemnych i obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych.
5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się w ramach zasad zagospodarowania terenu obowiązek urządzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż cieków, o szerokości co najmniej 1,5 m.
6. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:
- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) zakaz innego niż rolniczy sposób użytkowania;
  - 3) zakaz lokalizacji budynków i budowli;
  - 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi, przebiegów urządzeń melioracyjnych;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.
7. W zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemu komunikacji, ustala się dostęp terenów do przyległych dróg publicznych, pozostających poza granicami planu, lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.
8. W zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, ustala się:
- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
  - 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
    - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,
    - b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń z zakresu łączności publicznej.

#### §4

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RU dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod tereny rolnicze, hodowlane, ogrodnicze, oraz gospodarstwa leśne i rybackie.
2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:
  - 1) zakaz:
    - a) lokalizacji zabudowy z wyłączeniem obiektów związanych z hodowlą koni,
    - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
    - c) lokalizacji nośników reklamowych i szyldów,
    - d) lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
    - e) grodzienia terenów, z wyjątkiem przypadków wynikających z:
      - specyfiki prowadzenia hodowli koni,
      - funkcjonowania systemu melioracyjnego,
      - zapewnienia bezpieczeństwa ruchu i funkcjonowania układu drogowego dla terenów przyległych do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej;
  - 2) w przypadku lokalizacji ogrodzeń, o których mowa w pkt 1 lit. e, ogrodzenia wyłącznie ażurowe do wysokości 1,6 m;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji budowli rolniczych.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:
  - 1) nakaz:
    - a) utrzymania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych,

- b) ochrony istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą techniczną wymaga się przesadzania drzew lub w razie konieczności ich usunięcia wprowadzenia nowych nasadzeń,
  - c) uwzględnienia ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących drzew i krzewów przy lokalizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej,
  - d) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach terenu,
  - e) zachowania urządzeń melioracji jako otwartych,
  - f) zachowania ciągłości funkcjonowania systemu melioracyjnego,
  - g) zachowania naturalnego ukształtowania terenu,
  - h) wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
  - 3) zakaz:
    - a) wydobywania kopalin,
    - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
    - c) wprowadzania do powietrza substancji ponad wartości określone przepisami odrębnymi,
    - d) chowu i hodowli zwierząt, w tym zwierząt futerkowych, z wyłączeniem hodowli koni w liczbie nie większej niż 15 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza DJP,
    - e) lokalizacji kondygnacji podziemnych,
    - f) lokalizacji biogazowni,
    - g) stosowania pieców na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy;
  - 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. g;
  - 5) dopuszczenie realizacji budowli wodnych i melioracji wodnych dla stabilizacji przepływu wód powierzchniowych i poziomu wód gruntowych;
  - 6) obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach obszaru wysokiej ochrony (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Wielkopolska Dolina Kopalna (GZWP nr 144 QK).
4. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku, ustala się:
- 1) zapewnienie określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
  - 2) stosowanie zasad akustyki budowlanej i architektonicznej w budynkach, znajdujących się w strefie ponadnormatywnego oddziaływania hałasu od ulic.
5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla zabudowy związanej z produkcją rolną:
    - a) wysokość budynków: do 1 kondygnacji i nie większa niż 9 m,
    - b) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
    - c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
    - d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
  - 3) zakaz realizacji obiektów o powierzchni większej niż 1 800 m<sup>2</sup>.
6. W zakresie granice i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ustala się zakaz innego niż rolniczy sposób użytkowania.
7. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:
- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu przebiegów urządzeń melioracyjnych;
  - 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

8. W zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemu komunikacji, ustala się dostęp terenów do przyległych dróg publicznych, pozostających poza granicami planu, lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.
9. W zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, ustala się:
  - 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
  - 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
    - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,
    - b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
  - 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej z dopuszczeniem stosowania własnych ujęć wody;
  - 4) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 5) dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
  - 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, z dopuszczeniem odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej;
  - 7) dopuszczenie lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych;
  - 8) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
  - 9) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń z zakresu łączności publicznej.

## §5

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod teren lasu.
2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:
  - 1) zakaz:
    - a) lokalizacji zabudowy,
    - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
    - c) lokalizacji nośników reklamowych i szyldów,
    - d) lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
    - e) grodzenia terenów, z wyjątkiem przypadków wynikających z:
      - prowadzenia gospodarki leśnej i planu urządzenia lasu,
      - funkcjonowania systemu melioracyjnego,
      - zapewnienia bezpieczeństwa ruchu i funkcjonowania układu drogowego dla terenów przyległych do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej,
    - f) w przypadku lokalizacji ogrodzeń, o których mowa w pkt 1 lit. e, ogrodzenia wyłącznie ażurowe do wysokości 1,6 m.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:
  - 1) nakaz:
    - a) ochrony istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą techniczną wymaga się przesadzania drzew lub w razie konieczności ich usunięcia wprowadzenia nowych nasadzeń,
    - b) stosowania do nowych nasadzeń rodzimych drzew i krzewów,
    - c) uwzględnienia ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących drzew i krzewów przy lokalizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej,
    - d) zachowania naturalnego ukształtowania terenu,
    - e) zachowania ciągłości funkcjonowania systemu melioracyjnego;
  - 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

- 3) obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach obszaru wysokiej ochrony (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Wielkopolska Dolina Kopalna (GZWP nr 144 QK).
4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) na duktach leśnych alejek pieszych i ścieżek rowerowych,
    - b) tablic informacyjnych,
    - c) urządzeń wodnych i przepustów związanych z istniejącymi ciekami naturalnymi lub rowami.
5. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:
  - 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi, przebiegów urządzeń melioracyjnych;
  - 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.
6. W zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemu komunikacji, ustala się dostęp terenu do przyległej drogi publicznej, pozostającej poza granicami planu.
7. W zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, ustala się:
  - 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
  - 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
    - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,
    - b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń z zakresu łączności publicznej.

## §6

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL/WS, 2ZL/WS, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod teren lasów lub wód powierzchniowych śródlądowych.
2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:
  - 1) zakaz:
    - a) lokalizacji zabudowy,
    - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
    - c) lokalizacji nośników reklamowych i szyldów,
    - d) lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
    - e) grodzenia terenów, z wyjątkiem przypadków wynikających z:
      - prowadzenia gospodarki leśnej i planu urządzenia lasu,
      - funkcjonowania systemu melioracyjnego,
      - zapewnienia bezpieczeństwa ruchu i funkcjonowania układu drogowego dla terenów przyległych do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej;
  - 2) w przypadku lokalizacji ogrodzeń, o których mowa w pkt 1 lit. e, ogrodzenia wyłącznie ażurowe do wysokości 1,6 m;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) obiektów służących ochronie przyrody, w rozumieniu przepisów odrębnych,
    - b) obiektów niezbędnych dla właściwego gospodarowania zasobami wodnymi,
    - c) dojeżdż, dojazdów,
    - d) sieci infrastruktury technicznej,

- e) przejść pieszych oraz pieszo-rowerowych;
- 4) nakaz ochrony walorów krajobrazowych - lasów, polan śródleśnych, zadrzewień i wód.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:
  - 1) nakaz:
    - a) utrzymania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych,
    - b) ochrony istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą techniczną wymaga się przesadzania drzew lub w razie konieczności ich usunięcia wprowadzenia nowych nasadzeń,
    - c) stosowania do nowych nasadzeń rodzimych drzew i krzewów, charakterystycznych dla danego siedliska,
    - d) uwzględnienia ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących drzew i krzewów przy lokalizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej,
    - e) stosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów duktów leśnych przeznaczonych dla ścieżek rowerowych oraz szlaków pieszych,
    - f) zachowania ciągłości funkcjonowania systemu melioracyjnego,
    - g) zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
  - 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
  - 3) dopuszczenie realizacji budowli wodnych i melioracji wodnych dla stabilizacji przepływu wód powierzchniowych i poziomu wód gruntowych;
  - 4) obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach obszaru wysokiej ochrony (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Wielkopolska Dolina Kopalna (GZWP nr 144 QK).
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:
  - 1) ochronę zabytków archeologicznych występujących w granicach planu określono poprzez wyznaczenie archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne;
  - 2) w obszarze strefy, o której mowa w pkt 1 obowiązuje:
    - a) wymóg uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie archeologicznych/ratowniczych badań wykopaliskowych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę,
    - b) w przypadku zagrożenia ochrony zabytków archeologicznych, ustala się nakaz wstrzymania prac ziemnych i obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych.
5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) alejek pieszych i ścieżek rowerowych,
    - b) tablic informacyjnych,
    - c) urządzeń wodnych i przepustów związanych z istniejącymi ciekami naturalnymi lub rowami,
    - d) podziemnych sieci infrastruktury technicznej - wyłącznie wzdłuż istniejących duktów leśnych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych wraz z urządzeniami podczyszczającymi dla gromadzenia wód opadowych i roztopowych.
6. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:
  - 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;

- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu, przebiegów urządzeń melioracyjnych;
  - 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.
7. W zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemu komunikacji, ustala się dostęp terenów do przyległych dróg publicznych, pozostających poza granicami planu, lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.
8. W zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, ustala się:
- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
  - 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
    - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,
    - b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń z zakresu łączności publicznej.

## §7

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZI/WS, 2ZI/WS, 3ZI/WS, 4ZI/WS, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod tereny zieleni izolacyjnej lub wód powierzchniowych śródlądowych.
2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:
  - 1) zakaz:
    - a) lokalizacji zabudowy,
    - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
    - c) lokalizacji nośników reklamowych i szyldów,
    - d) lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
    - e) grodzenia terenów, z wyjątkiem przypadków wynikających z:
      - funkcjonowania systemu melioracyjnego,
      - zapewnienia bezpieczeństwa ruchu i funkcjonowania układu drogowego dla terenów przyległych do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej;
  - 2) w przypadku lokalizacji ogrodzeń, o których mowa w pkt 1 lit. e, ogrodzenia wyłącznie ażurowe do wysokości 1,6 m;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) obiektów służących ochronie przyrody,
    - b) obiektów niezbędnych dla właściwego gospodarowania zasobami wodnymi,
    - c) dojazdów, dojazdów,
    - d) sieci infrastruktury technicznej,
    - e) przejść pieszych oraz pieszo-rowerowych;
  - 4) nakaz ochrony walorów krajobrazowych - zadrzewień i wód powierzchniowych śródlądowych.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:
  - 1) nakaz ochrony:
    - a) walorów krajobrazowych terenów zieleni,
    - b) istniejących powiązań terenów zieleni, zapewniających ciągłość zieleni,
    - c) wód powierzchniowych, poprzez zakaz zrzutów ścieków komunalnych,
    - d) naturalnych zbiorowisk roślinnych,
    - e) istniejących, naturalnych zbiorowisk roślinnych, z dopuszczeniem nowych nasadzeń zieleni,
    - f) istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z infrastrukturą techniczną wymaga się przesadzania drzew lub w razie konieczności ich usunięcia wprowadzenia nowych nasadzeń;
  - 2) nakaz:
    - a) stosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów przeznaczonych dla ścieżek rowerowych oraz szlaków pieszych,



- b) zachowania ciągłości funkcjonowania systemu melioracyjnego,
  - c) zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) dopuszcza się realizację budowli wodnych i melioracji wodnych dla stabilizacji przepływu wód powierzchniowych i poziomu wód gruntowych;
- 5) obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach obszaru wysokiej ochrony (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Wielkopolska Dolina Kopalna (GZWP nr 144 QK).
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:
- 1) ochronę zabytków archeologicznych występujących w granicach planu określono poprzez wyznaczenie archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne;
  - 2) w obszarze strefy, o której mowa w pkt 1 obowiązuje:
    - a) wymóg uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie archeologicznych/ratowniczych badań wykopaliskowych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę,
    - b) w przypadku zagrożenia ochrony zabytków archeologicznych, ustala się nakaz wstrzymania prac ziemnych i obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych.
5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się:
- 1) lokalizację:
    - a) alejek pieszych i ścieżek rowerowych,
    - b) tablic informacyjnych,
    - c) urządzeń wodnych i przepustów związanych z istniejącymi ciekami naturalnymi lub rowami,
    - d) podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) lokalizację zbiorników retencyjnych wraz z urządzeniami podczyszczającymi dla gromadzenia wód opadowych i roztopowych.
6. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:
- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu, przebiegów urządzeń melioracyjnych;
  - 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.
7. W zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemu komunikacji, ustala się:
- 1) zachowanie ciągłości powiązań chodników i ścieżek rowerowych z zewnętrznym układem komunikacyjnym pozostającym poza granicami planu;
  - 2) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi, w zakresie nie definiowanym ustaleniami planu.
8. W zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, ustala się:
- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
  - 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
    - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,
    - b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń z zakresu łączności publicznej.

### **§8**

Dla terenów objętych planem, określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 30%.

### **§9**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

### **§10**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Swarzędzu