

PROJEKT 27.07.2018 R.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
Z DNIA

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część I, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz (Uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu Nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 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 obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część I" 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.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **dachu płaskim** - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;
 - 2) **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:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
 - 3) **obiekcie kubaturowym** - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;
 - 4) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować

minimum 40% długości ściany elewacji frontowej budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków gospodarczych i garażowych na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy:

- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** - rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi przynajmniej 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
 - 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
 - 7) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, - tarasów i powierzchni utwardzonych;
 - 8) **tablicy informacyjnej** – rozumie się przez to element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
 - 9) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 10) **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 tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200m², gastronomii, handlu, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;
 - 11) **usługach publicznych** – rozumie się przez to działalność z zakresu usług administracji, oświaty, informacji i nauki, kultury i rozrywki, zdrowia i opieki społecznej.

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

Rozdział II **Ustalenia szczegółowe**

§ 3

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

- 1) tereny zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN**,
 - b) usługowej - usług publicznych i zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **Up/ZP**,
 - c) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usługowych, oznaczony symbolem: **P/U**;

- 2) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R**;
- 3) tereny lasów, oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL**;
- 4) tereny infrastruktury technicznej:
 - a) elektroenergetyki, oznaczony symbolem: **E**,
 - b) kanalizacji, oznaczony symbolem: **K**,
 - c) wodociągów, oznaczone symbolami: **1W, 2W**;
- 5) tereny komunikacji:
 - a) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD**,
 - b) drogi wewnętrznej - ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem: **KDWxs**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) urządzeń reklamowych i szyldów w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne,
 - b) urządzeń reklamowych typu LED,
 - c) ogrodzeń pełnych o przęsłach z typowych elementów prefabrykowanych i żelbetowych wzdłuż frontowej granicy działki oraz granic przylegających do dróg publicznych,
 - d) blaszanych budynków garażowych i gospodarczych,
 - e) urządzeń reklamowych i tablic reklamowych na terenach ZL;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) tablic informacyjnych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5 m,
 - d) urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni reklamy nie większej niż 1,5 m².

§ 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz terenu oznaczonego symbolem P/U, dla którego dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz ulepszania nawierzchni i dróg materiałami pyłącymi;
- 4) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 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 budowlanej;
- 7) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §22 ust. 2.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem Up/ZP:
 - a) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) w przypadku lokalizowania usług zdrowia i opieki społecznej jak dla terenów szpitali i domów opieki społecznej.

§ 6

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7

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

- 1) dla obiektów ujętych w gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków, przedstawionych na rysunku planu:
 - a) nakaz zachowania historycznej bryły i wystroju architektonicznego,
 - b) zakaz ocieplania elewacji ceglanych posiadających detal architektoniczny,
 - c) nakaz przywracania tradycyjnego pokrycia dachowego,
 - d) zakaz stosowania materiałów ahistorycznych jak blachodachówka,
 - e) ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym nakaz uzgodnienia z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Poznaniu wszelkich prac budowlanych, konserwatorskich i restauratorskich prowadzonych przy obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków, mających wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynków;
- 2) w granicach stanowiska archeologicznego, przedstawionego na rysunku planu:
 - a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
 - b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zachowanie jednorodnego wyglądu obiektów małej architektury.

§ 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §21, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
 - b) lokalizację zabudowy w formie wolno stojącej,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. do 9,0 m,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. do 6,0m,
 - g) geometria dachu:
 - budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - h) wykończenie zewnętrzne budynków: w przypadku dachów stromych ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),
 - i) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

- j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §22 ust. 1 pkt 7, 8, 9,
- k) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację jednego budynku garażowego albo jednego budynku gospodarczego albo jednego budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m²,
 - b) lokalizację usług nieuciążliwych, prowadzonych w ramach lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizację jednej kondygnacji podziemnej.

§ 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **Up/ZP**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §21, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
 - b) lokalizację budynków usługowych - usług publicznych i zieleni urządzonej,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 55% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. do 9,0 m,
 - g) geometria dachu: dach dowolny,
 - h) wykończenie zewnętrzne budynków: w przypadku dachów stromych ograniczenie kolorów połączenia dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),
 - i) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 4000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §22 ust. 1 pkt 7, 8, 9,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację boisk sportowych,
 - b) lokalizację placów gier i zabaw,
 - c) lokalizację jednej kondygnacji podziemnej.

§ 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **P/U**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §21, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
 - b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. do 12,0 m,

- g) geometria dachu: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu; ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - h) wykończenie zewnętrzne budynków: w przypadku dachów stromych ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),
 - i) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - j) zakaz lokalizacji usług wymagających ochrony akustycznej,
 - k) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
 - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §22 ust. 1 pkt 7, 8, 9,
 - m) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 5, 6;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednej kondygnacji podziemnej.

§ 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1R, 2R, 3R**:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu,
 - c) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację niekubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą, takich jak: płyty obornikowe, urządzenia melioracyjne.

§13

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami : **1ZL, 2ZL**:

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - b) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95% powierzchni terenu,
 - d) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń służących prowadzeniu gospodarki leśnej,
 - b) ogrodzeń wynikających z prowadzonej gospodarki leśnej,
 - c) urządzeń turystycznych,
 - d) parkingów leśnych,
 - e) ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 14

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **E** ustala się:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, w tym stacji transformatorowych;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy: do 4,0m;
- 6) geometria dachu: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu; ustalone parametry nie

- dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;
- 7) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §22 ust. 1 pkt 7, 8, 9;
 - 8) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 5.

§ 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **K** ustala się:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – kanalizacji, w tym przepompowni ścieków;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy: do 4,0m;
- 6) geometria dachu: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu; ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;
- 7) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §22 ust. 1 pkt 7, 8, 9;
- 8) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 5.

§ 16

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **1W, 2W**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – wodociągów, w tym stacji uzdatniania wody,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - dla terenu 1W: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenu 2W: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenu 1W: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenu 2W: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy:
 - dla terenu 1W: wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenu 2W: wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla terenu 1W: do 6,0m,
 - dla terenu 2W: do 4,0m,
 - f) geometria dachu: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu; ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,
 - g) dla terenu 1W wykończenie zewnętrzne budynków: w przypadku dachów stromych ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),
 - h) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §22 ust. 1 pkt 7, 8, 9;
 - i) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 5.
- 2) dopuszcza się dla terenu 1W lokalizację jednej kondygnacji podziemnej.

§ 17

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD**:

- 1) ustala się:
 - a) tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nie mniej niż 10,0 m,
 - c) dla terenu 2KDD lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KDWxs**:

- 1) ustala się:
 - a) teren drogi wewnętrznej – ciąg pieszo-jezdny,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nie mniej niż 4,0 m;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19

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 planu, ze względu na położenie w zasięgu: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław – Gniezno” i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolski”, ochronę zgodnie zapisami planu i z przepisami odrębnymi.

§ 20

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 budowlanej: 1000m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 25,0m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 21

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń 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) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z §7;
- 3) pas technologiczny od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości po 7,5 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w pasie technologicznym od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) drogi publiczne KDD – klasy dojazdowej;
 - 2) drogę wewnętrzną – ciąg pieszo-jezdny – KDWxs;

- 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
 - 4) 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;
 - 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych i dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie, zastrzeżeniem pkt 6);
 - 6) dla terenu P obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z przyległej drogi publicznej znajdującej się poza granicami opracowania planu;
 - 7) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej;
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usług publicznych;
 - d) 1 miejsce postojowe na każde 200 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów lub 3 miejsca postojowe na każdym 3 zatrudnionych pracowników,
 - e) 1 miejsce postojowe dla każdego terenu infrastruktury technicznej;
 - 8) lokalizację stanowisk 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 zewnętrznych lub garażach wolno stojących.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
- 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - d) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej,
 - g) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji lub źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - i) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
 - j) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 70 m²;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) możliwość poboru wody z indywidualnych ujęć wody na terenach rolniczych,

- b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wolno stojących lub słupowych.

§ 23

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 24

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

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 25

Wykonanie niniejszej 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.