

UCHWAŁA NR...../
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
z dnia.....

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny rekreacyjne - plaża miejska i okolice ulicy Kosynierów w Swarzędzu”.

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 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 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Tereny rekreacyjne - plaża miejska i okolice ulicy Kosynierów w Swarzędzu”, 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. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 - stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1 : 1 000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Tereny rekreacyjne - plaża miejska i okolice ulicy Kosynierów w Swarzędzu”;
 - 2) załącznik nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 - stanowiący 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.

§ 2

Ileć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) łączniku - należy przez to rozumieć budynek lub część budynku będące połączeniem między różnymi częściami budynków;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu lub innego obiektu odniesienia, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5 m części podziemnych budynków, na odległość nie większą niż 0,8 m okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, loggii, zadaszeń nad wejściem, tarasów, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych;
- 5) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) 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

1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się następujące przeznaczenie: dla terenu

oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - c) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - d) urządzeń reklamowych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,6 m,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,5 m², na elewacjach budynków, na wysokości kondygnacji parterowej,
 - d) urządzeń budowlanych, dojść, dojazdów i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) parkingów naziemnych i podziemnych,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy, zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 lit. c,
 - g) kondygnacji podziemnych wyniesionych nie więcej niż 1,5 m ponad naturalny poziom terenu.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zakaz:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
 - 4) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku zapewnienie określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 5) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie inwestycji celu publicznego,
 - b) stosowania indywidualnych systemów grzewczych nisko emisyjnych.
4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu,
 - b) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego albo mieszkalno-usługowego albo budynku usługowego,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,7,
 - f) dowolną geometrię dachów,
 - g) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych albo usługowych: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
 - h) wysokość budynków garażowo-gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna i nie większa niż 5,5 m,
 - i) powierzchnię zabudowy budynku garażowo-gospodarczego nie większą niż 50,0 m²,
 - j) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 700,0 m², z wyjątkiem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną,
 - k) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej, zgodnie z ust. 5, pkt 1 i 2;

- 2) dopuszcza się dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, lokalizacji względem wyznaczonych linii zabudowy.
5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w zależności od funkcji dla nowych i rozbudowywanych obiektów na działce budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na każdy budynek mieszkalny oraz mieszkalno-usługowy: 2 stanowiska postojowe na każdy lokal,
 - b) na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług - 4 stanowiska postojowe oraz odpowiednią ilość dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
 - 2) nakaz zapewnienia w granicy terenu, w przypadku obsługi samochodami ciężarowymi, stanowisk do przeładunku towarów poza stanowiskami wymienionymi w pkt 1 i 2;
 - 3) obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną, pozostającą poza granicami planu, oraz drogę wewnętrzną;
 - 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
 - 5) 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;
 - 6) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
 - 7) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem, do czasu powstania sieci, stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
 - 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania ich na terenie lub w zbiornikach retencyjnych;
 - 9) dopuszczenie lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych.

§ 4

1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się następujące przeznaczenie: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US** i **2US** ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową - usług sportu i rekreacji, przy czym na terenie **1US** ustala się usługi gastronomii.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków służących obsłudze technicznej kąpieliska,
 - b) budowli sportowo-rekreacyjnych,
 - c) parkingów naziemnych,
 - d) na terenie 2US parkingów podziemnych,
 - e) łączników, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 1 lit. g,
 - f) urządzeń sportowych,
 - g) urządzeń turystycznych,
 - h) reklam na elewacjach budynków, nieprzesłaniających otworów okiennych, drzwiowych,
 - i) reklam na ogrodzeniach, nie wyższych niż ogrodzenia, na których są zlokalizowane,
 - j) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,5 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
 - k) tablic informacyjnych,

- l) obiektów małej architektury,
 - m) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 lit. b,
 - n) dojść, dojazdów, urządzeń budowlanych,
 - o) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,8 m, z uwzględnieniem lit. p,
 - p) na terenie 2US ogrodzeń ażurowych dla zabezpieczenia boisk sportowych o wysokości większej niż 1,8 m.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
- 1) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zagospodarowanie zielenią oraz nawierzchniami naturalnymi wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
 - 3) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania do szczelnych zbiorników bezodpływowych, do czasu jej powstania;
 - 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania ich na terenie lub w zbiornikach retencyjnych;
 - 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
 - 6) dopuszczenie stosowania:
 - a) indywidualnych systemów grzewczych nisko emisyjnych,
 - b) rozwiązań akustyki budowlanej i architektonicznej.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się na terenie 2US tereny stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków pod nr AZP 52-29/115, w granicach którego określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.
5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 90% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy od 0,1 do 2,5,
 - e) dachy o dowolnej geometrii,
 - f) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla terenu 1US 10 m,
 - dla terenu 2US 20 m,
 - g) w przypadku lokalizacji łącznika jego wysokość do 8,0 m,
 - h) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 300 m², z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną;
 - 2) dla terenu 2US dopuszcza się lokalizację:
 - a) przekryć namiotowych lub pneumatycznych, o wysokości nie większej niż 12,0 m,
 - b) zadaszeń membranowych o wysokości nie większej niż 20,0 m,
 - c) masztów oświetleniowych o wysokości nie większej niż 25,0 m.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu i ograniczeń w ich użytkowaniu część terenu 1US, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 Dolina Cybina PLH300038.
7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną, pozostającą poza granicami planu, oraz drogę wewnętrzną;
 - 2) nakaz zapewnienia na terenie 1US 1 stanowiska postojowego dla samochodów osobowych;

- 3) nakaz zapewnienia na terenie 2US stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 5 stanowisk postojowych oraz odpowiednią ilość dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,
 - b) na każdych 100 korzystających jednocześnie z terenu sportu i rekreacji: 5 stanowisk postojowych oraz odpowiednią ilość dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 4) nakaz zapewnienia na terenie 2US stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 3 stanowisk postojowych,
 - b) na każdych 100 korzystających jednocześnie z terenu sportu i rekreacji: 3 stanowisk postojowych;
- 5) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 6) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 7) odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem, do czasu powstania sieci, stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 8) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
 - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej,
 - b) monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 9) dopuszczenie zachowania lub przebudowy istniejących wolno stojących stacji transformatorowych na stacje małogabarytowe lub wbudowane w budynek o innym przeznaczeniu.

§ 5

1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się następujące przeznaczenie: dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się przeznaczenie pod teren zieleni naturalnej.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów służących ochronie środowiska, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) plaży miejskiej,
 - c) budowli sportowo-rekreacyjnych,
 - d) urządzeń sportowych,
 - e) urządzeń turystycznych,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) chodników i ścieżek rowerowych,
 - h) dojazdów, urządzeń budowlanych,
 - i) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1,
 - j) parkingów dla rowerów,
 - k) ujęć wód podziemnych.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ochronę wód powierzchniowych, poprzez zakaz zrzutów ścieków komunalnych;
 - 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie inwestycji celu publicznego.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni terenu;
 - 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 300 m², z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu i ograniczeń w ich użytkowaniu część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się:
 - 1) w granicach Obszaru Natura 2000 Dolina Cybiny PLH300038;
 - 2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ma którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:
 - a) wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%),
 - b) średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%),
 - c) niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%).
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę wewnętrzną;
 - 2) powiązanie sieci z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
 - 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
 - 4) zaopatrzenie w wodę na cele technologiczne - oczyszczania wód powierzchniowych - z ujęć wód podziemnych;
 - 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem, do czasu powstania sieci, stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
 - 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie terenu;
 - 7) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
 - a) infrastruktury technicznej w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej,
 - b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratownictwa i bezpieczeństwa publicznego.

§ 6

1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się następujące przeznaczenie: dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IT** ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę techniczną.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) infrastruktury służącej oczyszczaniu wód Jeziora Swarzędzkiego,
 - b) budynków służących obsłudze technicznej kąpieliska,
 - c) budowli sportowo-rekreacyjnych,
 - d) urządzeń sportowych,
 - e) urządzeń turystycznych,
 - f) reklam na elewacjach budynków, nieprzesłaniających otworów okiennych, drzwiowych,
 - g) reklam na ogrodzeniach, nie wyższych niż ogrodzenia, na których są zlokalizowane,
 - h) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,5 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
 - i) tablic informacyjnych,
 - j) obiektów małej architektury,
 - k) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 lit. b,
 - l) dojeżdż, dojazdów, urządzeń budowlanych,
 - m) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,8 m.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zagospodarowanie zielenią oraz nawierzchniami naturalnymi wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
 - 3) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania ich na terenie lub w zbiornikach retencyjnych;
 - 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
 - 6) dopuszczenie stosowania:
 - a) indywidualnych systemów grzewczych nisko emisyjnych,
 - b) rozwiązań akustyki budowlanej i architektonicznej.
4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
 - 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 90% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0;
 - 5) dachy o dowolnej geometrii;
 - 6) wysokość zabudowy nie większą niż 9 m;
 - 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 300 m², z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu i ograniczeń w ich użytkowaniu część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się:
- 1) w granicach Obszaru Natura 2000 Dolina Cybiny PLH300038;
 - 2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$).
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną, pozostającą poza granicami planu, oraz drogę wewnętrzną;
 - 2) nakaz zapewnienia 1 stanowiska postojowego dla samochodów osobowych;
 - 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
 - 4) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
 - 5) odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem, do czasu powstania sieci, stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
 - 6) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
 - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej,
 - b) monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
 - 7) dopuszczenie lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych na stacje małogabarytowe lub wbudowane w budynek o innym przeznaczeniu.

§ 7

1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się następujące przeznaczenie dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się przeznaczenie pod drogę wewnętrzną.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) urządzeń reklamowych,

- c) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem sieci oświetlenia zewnętrznego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) drogowych obiektów inżynierskich,
 - d) ogrodzeń związanych z funkcjonowaniem układu drogowego,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) infrastruktury technicznej,
 - g) urządzeń oświetlenia dróg.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
- 1) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
 - 3) dopuszczenie stosowania w jezdni rozwiązań technicznych ograniczających emisję hałasu samochodowego do środowiska;
 - 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania ich na terenie lub w zbiornikach retencyjnych.
4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym,
 - c) lokalizację zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) skablowanie istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych,
 - b) lokalizację chodników i ścieżek rowerowych,
 - c) lokalizację dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego,
 - d) roboty budowlane w zakresie sieci:
 - infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,
 - systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

§ 8

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 10

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