

**UCHWAŁA NR...../.....**  
**RADY MIEJSKIEJ GMINY SWARZĘDZ**  
**Z DNIA.....**

**w sprawie:** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łowęcińskiej i Owocowej, na północ od ulicy Poznańskiej w Jasinie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łowęcińskiej i Owocowej, na północ od ulicy Poznańskiej w Jasinie po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r.), 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 w rejonie ulic Łowęcińskiej i Owocowej, na północ od ulicy Poznańskiej w Jasinie” 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) budynku gospodarczo-garażowym lub garażu - należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, tj. budynek przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, jak i budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
  - 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
  - 3) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 4) elewacji frontowej - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnego lub drogi wewnętrznej;
  - 5) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku liczonej po zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu działki budowlanej, na której budynek się znajduje;
  - 6) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 7) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej terenu;
  - 8) linii zabudowy obowiązującej - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą ściśle usytuowanie budynku.

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:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U,
  - b) zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U,
  - c) rolniczy, oznaczony symbolem: R,
  - d) lasu, oznaczony symbolem ZL,
  - e) zieleni, oznaczone symbolami: 1Z, 2Z,
  - f) infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami: 1IT, 2IT, 3IT
  - g) infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczone symbolem: K;
- 2) tereny komunikacji:
  - a) drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej symbolem: KD-GP,
  - b) drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem: KD-G,
  - c) dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych symbolami: 1KD-Z, 2KD-Z,
  - d) dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: 1KD-L, 2KD-L,
  - e) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D,
  - f) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW.

### **§ 4**

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek dostosowania budynków oraz wiat, obiektów kontenerowych i tymczasowych obiektów takich, jak: namioty, stoiska i pawilony do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń szczegółowych, przy czym dopuszcza się:
  - a) zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych przed linią zabudowy z dopuszczeniem ich przebudowy,
  - b) wysunięcie przed linię zabudowy takich elementów budynku jak:
    - balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy - maksymalnie o 1,3 m,
    - okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m;
- 2) na terenach MN/U zakaz lokalizowania budynków gospodarczych we frontowej części działki (tj. między linią zabudowy, a płaszczyzną elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego);
- 3) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z przęsłowych, prefabrykowanych elementów betonowych;
- 5) istniejące działki budowlane, które nie spełniają wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych, w tym zmniejszone na skutek wydzielenia dróg, ciągów pieszo-rowerowych, placów publicznych i terenów infrastruktury komunikacyjnej, wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 6) dopuszcza się dokonanie podziału nieruchomości na działki nie spełniające wymagań dla działki budowlanej, przeznaczone na powiększenie innych działek o takim samym przeznaczeniu ustalonym w planie, w celu poprawy warunków zagospodarowania tych działek lub umożliwienia ich zagospodarowania w sposób zgodny z ustaleniami planu.

## § 5

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

- 1) nakaz przestrzegania wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych dla obszarów: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”, w którego granicach położony jest cały obszar objęty planem oraz dla terenów położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, rowów melioracyjnych;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
  - a) inwestycji celu publicznego, w tym infrastruktury technicznej,
  - b) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 4) na terenach MN/U zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
  - a) inwestycji celu publicznego, w tym infrastruktury technicznej,
  - b) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 5) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 6) nakazuje się aby - zgodnie z przepisami odrębnymi - eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powodowała przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 7) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego ustala się wymóg zapewnienia ochrony akustycznej dla terenów MN/U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 8) nakaz utrzymania drożności rowów melioracyjnych oraz urządzeń melioracji wodnych, w przypadku kolizji urządzeń melioracji wodnych z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się ich przebudowę w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach sąsiednich.

## § 6

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wskazuje się teren stanowiska archeologicznego (AZP 52-29/2), w granicach którego określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

## § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się:
  - a) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itp. elementy infrastruktury komunikacyjnej,
  - b) nakaz dostosowania terenów przestrzeni publicznej do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami oraz zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do obiektów i urządzeń obsługi ludności oraz urządzeń komunikacyjnych;
- 2) w granicach terenów objętych planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## § 8

1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia ilości stanowisk postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę

parkingową, zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów nieruchomości.

2. Dla nowych inwestycji obowiązuje zapewnienie minimum:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 stanowisk postojowych na 1 lokal;
- 2) dla biur i urzędów - minimum 18 stanowisk postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dla handlu i usług - minimum 25 stanowisk postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dla usług oświaty - minimum 25 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych;
- 5) dla magazynów i składów - minimum 10 stanowisk postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym 1 miejsca postojowego dla samochodów ciężarowych oraz miejsca do zawracania dla samochodów ciężarowych;
- 6) dla zabudowy przemysłowej i produkcyjnej - minimum 25 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych oraz 2 stanowisk postojowych dla samochodów ciężarowych oraz miejsca do zawracania dla samochodów ciężarowych.

3. W obrębie terenów KD-Z, KD-L i KD-D dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych w formie pasów stanowisk równoległych do jezdni, w miejscach niezagrożających bezpieczeństwu ruchu, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego.

4. Liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 9

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

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

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

## § 10

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, w tym strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej - usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, szerokości stref kontrolowanych przy lokalizacji obiektów budowlanych względem przebiegającego w obszarze planu gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 relacji Śrem - Poznań (rok budowy 1972) o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa;
- 4) wszelkie zamierzenia lokalizowania obiektów budowlanych względem gazociągu, o którym mowa w pkt 4 w odległościach mniejszych niż wskazane w obowiązujących przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie oraz prowadzenie wszelkich prac ziemnych w strefach kontrolowanych - należy dokonywać wyłącznie w porozumieniu z właściwym zarządcą tego gazociągu;
- 5) w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew;

6) dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu, o którym mowa w pkt 4 z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, z zastrzeżeniem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

### **Rozdział III** **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów**

#### **§ 11**

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego lub wiaty,
  - b) sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych jako wolno stojących,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 40%,
  - d) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,2,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40% powierzchni działki,
  - f) wysokość zabudowy nie większą niż:
    - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
    - dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 3 m w przypadku dachu płaskiego albo 5,5 m w przypadku dachu stromego,
  - h) geometrię dachów:
    - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 30° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów i ganków oraz przekryć wbudowanych pomieszczeń gospodarczo-garażowych) przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
    - dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: płaskie lub strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
  - i) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - j) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub z dróg przyległych do obszaru planu,
  - k) zapewnienie, w granicach działki, odpowiedniej ilości stanowisk postojowych, zgodnie z § 8,
  - l) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem: wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
  - b) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

## § 12

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P/U, 2P/U:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację na działce budynków produkcyjnych, składów i magazynów albo usługowego,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 50%,
  - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,5,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy nie większą niż:
    - dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów oraz usługowych: 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 3 m w przypadku dachu płaskiego albo 5,5 m w przypadku dachu stromeego,
  - f) dowolną geometrię dachów,
  - g) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie,
  - h) zapewnienie, w granicach działki, odpowiedniej ilości stanowisk postojowych, zgodnie z § 8,
  - i) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem: wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych lub wiat,
  - b) lokalizację infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
- 3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

## § 13

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację na działce budynków produkcyjnych, składów i magazynów albo usługowego,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 60%,
  - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,8,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy nie większą niż:
    - dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów: 20 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
    - dla budynków usługowych: 13 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 3 m w przypadku dachu płaskiego albo 5,5 m w przypadku dachu stromeego,
  - f) dowolną geometrię dachów,
  - g) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie,
  - h) zapewnienie, w granicach działki, odpowiedniej ilości stanowisk postojowych, zgodnie z § 8,

- i) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem: wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych lub wiat,
  - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
- 3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

#### § 14

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych z wyjątkiem:

- 1) urządzeń melioracji wodnych oraz infrastruktury technicznej;
- 2) obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą, takich jak, np.: płyty obornikowe;
- 3) urządzeń melioracyjnych i wodnych;
- 4) dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

#### § 15

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń melioracji wodnych, infrastruktury technicznej oraz wynikających z planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzenia lasu.

#### § 16

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1Z, 2Z:

- 1) ustala się:
  - a) zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyjątkiem wskazanych w pkt 2,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 90% powierzchni działki;
- 2) dopuszcza się:
  - a) urządzenia melioracji wodnych oraz infrastruktury technicznej,
  - b) ścieżki rowerowe i małą architekturę.

#### § 17

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IT, 2IT, 3IT ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę techniczną.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 20 m<sup>2</sup>,
    - b) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów drogowych;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację infrastruktury komunikacyjnej, w tym jezdni, stanowisk postojowych i chodników,
    - b) lokalizowanie zieleni niskiej i wysokiej;
  - 3) zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych.

#### § 18

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: K, ustala się:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;

- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 0,6,
- 5) wysokość zabudowy: do 4,0m;
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 2) zapewnienie, w granicach działki, odpowiedniej ilości stanowisk postojowych, zgodnie z § 8.
- 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniej niż 150 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział IV**

### **Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacji i terenów infrastruktury technicznej**

#### **§ 19**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-GP ustala się:

- 1) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i stanowisk postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 20**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-G ustala się:

- 1) teren drogi publicznej klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i stanowisk postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 21**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-Z, 2KD-Z ustala się:

- 1) teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i stanowisk postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 22**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L, 2KD-L ustala się:

- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 8) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dopuszczenie sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i stanowisk postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 23**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D ustala się:

- 1) teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i stanowisk postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 24**



Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW ustala się:

- 1) teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i stanowisk postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§ 25**

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

- 1) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej;
- 6) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi;
- 9) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m<sup>2</sup>;
- 10) rozbudowę linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych; dopuszcza się budowę linii napowietrznych na terenach niezabudowanych i nieprzeznaczonych do zabudowy;
- 11) dopuszczenie możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych.

## **Rozdział V Przepisy końcowe**

### **§ 26**

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

### **§ 27**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

### **§ 28**

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