

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
Z DNIA

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sarbinowskiej, Jesiennej i Łowieckiej w Łowęcinnie” - część A.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Sarbinowskiej, Jesiennej i Łowieckiej w Łowęcinnie” - część A, 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 29.03.2011 r. zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 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 „Rejon ulic Sarbinowskiej, Jesiennej i Łowieckiej w Łowęcinnie” - część A 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;
 - 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** - rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) **dachu płaskim** - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0⁰ do 12⁰;
- 3) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 60% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. W przypadku działek narożnych, gdzie występują dwie obowiązujące linie zabudowy, nakazuje się sytuować minimum 60% długości ściany elewacji budynku na jednej z nich, a drugą z nich należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy do 1,5 m:
 - a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,

- b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - c) innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą kondygnacji wyznacza się zgodnie z Polską Normą;
- 7) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, tj.: powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
- a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, gzymsów, okapów, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) tarasów, balkonów i powierzchni utwardzonych;
- 8) **teren** - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) **usługach nieuciążliwych** - rozumie się przez to przedsięwzięcia, inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) **wiacie** - należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia, zadaszenia, podpartą słupami z możliwością obudowy ażurowymi ścianami z nie więcej niż trzech stron.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 3

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem: MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: U;
- 4) teren zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji lub usług oświaty, oznaczony symbolem: US/Uo;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone symbolem: 1R, 2R;
- 6) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolami: P/U;
- 7) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: ZP;
- 8) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem: KD-Z;
- 9) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem: KD-D;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW;
- 11) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami: 1IT, 2IT, 3IT, 4IT;
- 12) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony symbolem: E.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 22;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) elektrowni wiatrowych,
 - c) blaszanych budynków pomocniczych;

- 3) dopuszcza się:
 - a) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów lub wskaźników zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy,
 - b) dla istniejących budynków zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
 - c) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy.

§ 5

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
 - 2) na terenach P/U dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
 - 4) nakaz zachowania, istniejącego na terenie 5MN, rowu jako otwartego;
 - 5) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;
 - 6) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 23.
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 MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, U, US/Uo:
 - a) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
 - c) w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;
 - 4) dla terenu ZP jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6

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

- 1) w granicach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) dla terenu dawnego, nieczynnego cmentarza ewangelickiego, zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem ZP, nakaz uzgadniania z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków wszelkich prac porządkowych zieleni, aranżacji wewnętrznych polegających na translokacji szczątków, płyt nagrobnych, ich renowacji, posadowienia nowych elementów architektonicznych itp.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się na terenach KD-Z, KD-D nadanie spójnego charakteru obiektom małej architektury, oświetleniu oraz nawierzchniom.

§ 8

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9,
 - f) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
 - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 4,5 m,
 - 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,
 - budynku pomocniczego: 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,
 - h) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
 - i) na terenie 4MN nakaz realizacji rzędów drzew wzdłuż linii rozgraniczającej tereny, zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 23,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z § 23;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²,
 - b) kondygnacji podziemnych,
 - c) dojazd i dojść zgodnie z § 23.

§ 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej,
 - b) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego albo usługowego albo mieszkalno-usługowego z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową,
 - c) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację usług nieuciążliwych,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,

- f) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9,
 - g) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10 m,
 - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m,
 - g) geometria dachu:
 - budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - budynku pomocniczego: 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,
 - h) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
 - i) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 23,
 - j) dostęp do terenu zgodnie z § 23;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²,
 - b) kondygnacji podziemnych,
 - c) dojeżdż i dojazdów zgodnie z § 23.

§ 10

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy usługowej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,8,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10 m,
 - budynku pomocniczego i wiat: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m,
 - f) geometria dachu: dowolna,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
 - h) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 23,
 - i) dostęp do terenu zgodnie z § 23;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) jednego budynku pomocniczego, wiaty oraz stróżówki na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m², zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy,
 - b) stanowisk postojowych dla rowerów.

§ 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem US/Uo:

- 1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji lub usług oświaty,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
 - budynku pomocniczego i wiat: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m,
 - f) geometria dachu: dowolna,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
 - h) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 23, przy czym dopuszcza się bilansowanie stanowisk postojowych w granicach terenu KD-D,
 - i) dostęp do terenu zgodnie z § 23;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²,
 - b) kondygnacji podziemnych,
 - c) masztów oświetleniowych,
 - d) ogrodzeń boisk i piłkochwyłów,
 - e) stanowisk postojowych dla rowerów,
 - f) placów zabaw,
 - g) siłowni zewnętrznych,
 - h) węzłów sanitarnych,
 - i) wiat, zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

§ 12

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

- 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 § 23,
 - d) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) niekubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) 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 terenu oznaczonego symbolem P/U:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej,
 - b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 55% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,

- f) wysokość zabudowy:
 - budynku obiektów wskazanych w § 12 pkt 1: nie wyżej niż 12 m,
 - budynku pomocniczego, stróżówki i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 6 m,
 - g) geometria dachu: dowolna,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
 - i) nakaz realizacji rzędów drzew lub krzewów wzdłuż linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 23,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z § 23;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków pomocniczych, stróżówek i wiat, zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy,
 - b) kondygnacji podziemnych,
 - c) stanowisk postojowych dla rowerów.

§14

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

- 1) lokalizację zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 90%;
- 4) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;
- 6) dopuszczenie lokalizowania stanowisk postojowych dla rowerów;
- 7) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu wytycznych określonych w § 6 pkt 2;
- 8) dostęp do terenu zgodnie z § 23.

§ 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem KD-Z ustala się:

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

§ 16

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem KD-D ustala się:

- 1) teren drogi publicznej - klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW ustala się:

- 1) tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) dla terenów: 1KDW, 2KDW lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i stanowisk postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1IT, 2IT, 3IT, 4IT ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem infrastruktury komunikacyjnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania budynków, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej określonej w planie,
 - b) obowiązek zagospodarowania zielenią terenów lub ich fragmentów niewykorzystanych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi, dojścia, dojazdy.

§ 19

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

- 1) przeznaczenie terenu pod infrastrukturę techniczną - elektroenergetykę;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości większej niż 3,5 m,
 - b) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i = 0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej 0,5, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki,
 - c) obowiązek zapewnienia - w ramach działki - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 5%,
 - d) obowiązek zagospodarowania zielenią terenów lub ich fragmentów niewykorzystanych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi, dojścia, dojazdy;
- 4) następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 5) obsługę z dróg publicznych, poprzez system dróg wewnętrznych.

§ 20

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:

- 1) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 21

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: 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 50° do 120°, nie dotyczy zjazdów oraz włączeń dróg wewnętrznych do dróg publicznych.

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

§ 22

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń:

- 1) technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) wynikających z § 6.

§ 23

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

- 1) drogi publiczne:
 - a) KD-Z - klasy zbiorczej,
 - b) KD-D - klasy dojazdowej;
- 2) drogi wewnętrzne: KDW;
- 3) dopuszczenie realizację dojeżdż i dojazdów o minimalnej szerokości 8 m;
- 4) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 5) 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;
- 6) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, znajdujących się w granicach opracowania lub z dróg przyległych do projektowanych terenów, bezpośrednio, bądź poprzez tereny infrastruktury technicznej;
- 7) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie;
- 8) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany lub na terenach sąsiednich, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, obowiązuje zapewnienie:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 stanowisk postojowych na 1 lokal,
 - b) dla biur - minimum 18 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla handlu i usług - minimum 25 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla usług oświaty - minimum 25 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych,
 - e) dla magazynów i składów - minimum 5 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, w tym 1 stanowisko postojowe dla samochodów ciężarowych oraz miejsca do zawracania dla samochodów ciężarowych,
 - f) dla zabudowy przemysłowej i produkcyjnej - minimum 25 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych oraz 1 stanowisk postojowych dla samochodów ciężarowych oraz miejsca do zawracania dla samochodów ciężarowych;
- 9) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 7 i 8 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych, podziemnych lub garażach, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

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, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, zgodnie 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) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę: na własnym terenie lub do sieci kanalizacji deszczowej, 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) zaopatrzenie w ciepło z ekologicznych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
 - j) w przypadku lokalizacji wolnostojącej stacji transformatorowej lub przepompowni ścieków, minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m²;
- 2) dopuszcza się:
- a) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wolnostojących,
 - b) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako linii kablowych,
 - c) możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej jako obiektów wolnostojących,
 - d) możliwość poboru wody z indywidualnych ujęć wody na terenach rolniczych, na potrzeby prowadzonej działalności rolniczej.

§ 24

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

§ 25

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

§ 26

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 27

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