

Uchwała nr
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
Z DNIA

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.B

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 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

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.B, 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 marca 2011 r. zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.), zwany dalej „planem”.

1. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.B" w skali 1:2000, wraz z wyrysem 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 - plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2

Ilekroć 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 0° do 12°;
- 3) 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 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, przedsionki;
- 4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 50% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. 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, przedsionki;
- 5) obiekcie kubaturowym - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;
- 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 zajęłą 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) tablicy informacyjnej - rozumie się przez to element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablice urzędowe;
- 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;
- 11) tymczasowym obiekcie usługowo-gastronomicznym - rozumie się przez to stragany, punkty namiotowe, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne;
- 12) zieleni izolacyjnej - rozumie się przez to uformowane w kształcie pasa o docelowej wysokości minimalnej 2 m drzewa i krzewy, głównie zimozielone, przy czym nasadzenia należy realizować w trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwartą strefę zieleni pełniącą funkcje estetyczne i osłonowe.

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, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN,
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U,
 - c) mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami: MW/U,
 - d) usługowej, oznaczone symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U,
 - e) usługowej - usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem: 1US, 2US, 3US, 4US,
 - f) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: P/U,
 - g) zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem: RM;
- 2) tereny zieleni i wód:
 - a) zieleni, oznaczone symbolami: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z, 12Z, 13Z,
 - b) wód powierzchniowych, oznaczone symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R;
- 4) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem: IT;
- 5) tereny komunikacji:
 - a) dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z,

- b) dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L,
- c) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D,
- d) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW,
- e) drogi wewnętrznej - ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KDWxs.

§ 4

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 28;
- 2) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów lub wskaźników zabudowy, zachowanie ich lub przebudowę,
 - b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
 - c) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu 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 lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,
 - b) terenu oznaczonego symbolem P/U, dla którego dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
 - 3) 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;
 - 4) gospodarowanie odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej, zgodnie z § 29 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 terenów oznaczonych symbolami MN/U: jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolami MW/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolami RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - 5) dla terenów oznaczonych symbolem U, US:
 - 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.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach stanowisk archeologicznych, przedstawionych na rysunku planu, 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.

§ 7

Na obszarze objętym planem nie wskazuje się terenów o charakterze publicznym, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania przestrzennego.

§ 8

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

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 4) lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9;
- 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10 m,
 - b) budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m;
- 9) geometria dachu:
 - a) budynku mieszkalnego: stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - b) budynku pomocniczego: dach płaski, stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - c) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych;
- 10) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - a) kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
 - b) w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);
- 11) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 12) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 29 ust. 1;
- 13) dostęp do terenu zgodnie z § 29 ust. 1.

§ 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 4) lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9;
- 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10 m,
 - b) budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m;
- 8) geometria dachu:
 - a) budynku mieszkalnego: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - b) 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,
 - c) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych;
- 9) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - a) kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
 - b) w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);
- 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - a) 1000 m² dla terenu 18MN,
 - b) 1200 m² dla pozostałych terenów,
 przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 11) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 29 ust. 1;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z § 29 ust. 1.

§ 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 19MN, 20MN, 21MN, 22MN ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 3) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 4) lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9;
- 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10 m,
 - b) budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m;
- 9) geometria dachu:
 - a) budynku mieszkalnego: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,

- b) 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,
 - c) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 10) wykończenie zewnętrzne budynków:
- a) kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
 - b) w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);
- 11) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż:
- a) 1200 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 600 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 12) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 29 ust. 1;
- 13) dostęp do terenu zgodnie z § 29 ust. 1.

§ 11

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

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) lokalizację zabudowy wolnostojącej;
- 3) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację usług nieuciążliwych;
- 4) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego albo usługowego albo mieszkalno-usługowego;
- 5) 1) lokalizację budynku pomocniczego o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 9) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10 m,
 - b) budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m;
- 10) geometria dachu: dowolna;
- 11) wykończenie zewnętrzne budynków: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny; w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 13) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 29 ust. 1;
- 14) dostęp do terenu zgodnie z § 29 ust. 1.

§ 12

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

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,75;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy: do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 14 m;
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 7) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - a) kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
 - b) w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 9) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 29 ust. 1;
- 10) dostęp do terenu zgodnie z § 29 ust. 1;
- 11) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług nieuciążliwych w pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego,
 - b) jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,
 - d) miejsc gromadzenia odpadów, w tym w formie wiat.

§ 13

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

- 1) lokalizację zabudowy usługowej;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku usługowego: nie wyżej niż 12 m,
 - b) budynku pomocniczego: nie wyżej niż 6 m;
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 7) 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;
- 8) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 29 ust. 1;
- 9) dostęp do terenu zgodnie z § 29 ust. 1;
- 10) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m².

§ 14

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

- 1) lokalizację obiektów sportowo-rekreacyjnych;
- 2) lokalizację usług nieuciążliwych (np. usługi z zakresu gastronomii, hotelarstwa) związanych z funkcją wiodącą, tj. usługami sportu i rekreacji, przy czym powierzchnia tych usług nie może

stanowić więcej niż 50% powierzchni wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 0,4;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;

6) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 15 m, przy czym dla budynków pomocniczych, szatni, wiat, nie więcej niż 6 m;

7) geometria dachu: dowolna;

8) wykończenie zewnętrzne budynków:

a) kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,

b) w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;

10) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 29 ust. 1;

11) dostęp do terenu zgodnie z § 29 ust. 1;

12) dopuszczenie lokalizacji:

a) jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²,

b) miejsc postojowych,

c) miejsc postojowych dla rowerów, w tym także w formie wiat,

d) szatni,

e) wiat,

f) tymczasowych obiektów usługowo-gastronomicznych,

g) urządzeń turystycznych.

§ 15

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

1) lokalizację zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej;

2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;

4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;

6) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5;

7) maksymalna wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m;

8) geometria dachu: dowolna;

9) 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, w granicach danego terenu;

10) zakaz lokalizacji usług wymagających ochrony akustycznej;

11) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;

12) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 29 ust. 1;

13) dostęp do terenu zgodnie z § 29 ust. 1;

14) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych,

- b) wiat,
- c) placów załadunkowych,
- d) budynków administracyjnych, socjalnych i biurowych.

§ 16

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

- 1) lokalizację budynków w zabudowie zagrodowej związanych z gospodarstwem rolnym, hodowlanym lub ogrodnictwem, w tym jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10 m,
 - b) budynku pomocniczego i inwentarskiego: nie wyżej niż 10 m,
 - c) budowli rolniczych: nie wyżej niż 15 m;
- 6) geometria dachu:
 - a) dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, usytuowanie kalenicą równoległe do frontu działki,
 - b) dla pozostałych: dach płaski lub stromy jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
 - c) ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 8) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 29 ust. 1;
- 9) dostęp do terenu zgodnie z § 29 ust. 1;
- 10) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli rolniczych,
 - b) budynku pomocniczego w odległości 1,5 m lub w granicy działki.

§ 17

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z, 12Z, 13Z ustala się:

- 1) lokalizację zieleni;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 5) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dostęp do terenu zgodnie z § 29 ust. 1;
- 7) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) placów gier i zabaw,
 - b) ogrodzeń,
 - c) urządzeń turystycznych,
 - d) miejsc postojowych na rowery, w tym w formie wiat,
 - e) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - f) urządzeń melioracji wodnych.

§ 18

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

- 1) teren wód powierzchniowych;
- 2) dostęp do terenu z terenów przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,
 - b) pomostów, mostków, kładek.

§ 19

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

- 1) teren rolniczy;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu;
- 5) dostęp do terenu zgodnie z § 29 ust. 1;
- 6) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) niekubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą, takich jak: płyty obornikowe, urządzenia melioracyjne.

§ 20

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

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 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 m;
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 7) lokali lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 29 ust. 1;
- 8) dostęp do terenu zgodnie z § 29 ust. 1.

§ 21

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

- 1) tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22

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

- 1) tereny dróg publicznych - klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie:
 - a) na terenie 3KD-L lokalizacji pętli autobusowej,

b) sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D ustala się:

- 1) tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów 1KD-D, 2KD-D i 3KD-D lokalizację placów do nawracania na zakończeniu dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie:
 - a) sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla terenu 1KD-D skanalizowania istniejącego rowu melioracyjnego.

§ 24

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW ustala się:

- 1) tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów: 5KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 14KDW, 15KDW, 17KDW lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi;
- 4) dopuszczenie:
 - a) dla terenu 3KDW skanalizowania istniejącego rowu melioracyjnego,
 - b) sytuowania dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25

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

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

§ 26

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.

§ 27

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: 1200 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 130°.

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

§ 28

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 § 6;
- 3) pas technologiczny od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 7 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) pas technologiczny od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110kV o szerokości po 11 m od skrajnego przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) strefę kontrolowaną od gazociągu DN500 po 38 m od osi gazociągu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) strefę kontrolowaną od gazociągu DN150 po 35 m od osi gazociągu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi w pasie technologicznym od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29

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

- 1) drogi publiczne:
 - a) KD-Z - klasy zbiorczej,
 - b) KD-L - klasy lokalnej,
 - c) KD-D - klasy dojazdowej;
- 2) drogi wewnętrzne: KDW;
- 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 lub dróg wewnętrznych, znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, przy czym:
 - a) obsługę komunikacyjną terenu P/U z terenu drogi publicznej 8KD-D,
 - b) obsługę komunikacyjną terenów 3U i 4U z terenu drogi wewnętrznej 16KDW,
 - c) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach o dwóch różnych klasach, obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie, a obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej nr 2489P wyłącznie poprzez istniejące włączenia;
- 6) 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 w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej;
 - d) 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usług oświaty;

- e) 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;
- 7) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6 i 7 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych lub garażach, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.
2. 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, ciepłowniczej, 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) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie ich na własnym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej;
 - 7) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) 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;
 - 10) w przypadku lokalizacji wolnostojącej stacji transformatorowej lub przepompowni ścieków, minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m²;
 - 11) dopuszczenie:
 - a) możliwość poboru wody z indywidualnych ujęć wody na terenach rolniczych,
 - b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wolnostojących lub słupowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako linii kablowych,
 - d) realizację zbiorników retencyjnych,
 - e) dopuszcza się możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej jako obiektów wolnostojących.

§ 30

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

§ 31

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

§ 32

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 33

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