



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 16 października 2018 r.

Poz. 7900

UCHWAŁA NR LVI/605/2018 RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 2 października 2018 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część I, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część I" w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,

- balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 3) obiekcie kubaturowym - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;
- 4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 40% długości ściany elewacji frontowej budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków gospodarczych i garażowych na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linią zabudowy:
- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 5) ogrodzeniu ażurowym - rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi przynajmniej 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy - rozumie się przez to sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 7) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 8) tablicy informacyjnej - rozumie się przez to element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) terenie - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to przedsięwzięcia, inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m², gastronomii, handlu, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;
- 11) usługach publicznych - rozumie się przez to działalność z zakresu usług administracji, oświaty, informacji i nauki, kultury i rozrywki, zdrowia i opieki społecznej.

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

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) tereny zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN,
 - b) usługowej - usług publicznych i zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: Up/ZP,
 - c) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usługowych, oznaczony symbolem: P/U;
- 2) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: 1R, 2R, 3R;

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

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz terenu oznaczonego symbolem P/U, dla którego dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz ulepszania nawierzchni i dróg materiałami pylącymi;
- 4) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 5) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki, bez znaczącej ingerencji w konfigurację terenu, lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 7) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §22 ust. 2.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem Up/ZP:

- a) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) w przypadku lokalizowania usług zdrowia i opieki społecznej jak dla terenów szpitali i domów opieki społecznej.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

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

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

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

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §21, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
 - b) lokalizację zabudowy w formie wolno stojącej,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. do 9,0 m,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. do 6,0m,
 - g) geometria dachu:
 - budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,

- wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,

h) wykończenie zewnętrzne budynków: w przypadku dachów stromych ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),

i) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §22 ust. 1 pkt 7, 8, 9,

k) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 5;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację jednego budynku garażowego albo jednego budynku gospodarczego albo jednego budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²,

b) lokalizację usług nieuciążliwych, prowadzonych w ramach lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) lokalizację jednej kondygnacji podziemnej.

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

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §21, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,

b) lokalizację budynków usługowych - usług publicznych i zieleni urządzonej,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 55% powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. do 9,0 m,

g) geometria dachu: dach dowolny,

h) wykończenie zewnętrzne budynków: w przypadku dachów stromych ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),

i) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 4000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §22 ust. 1 pkt 7, 8, 9,

k) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 5;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację boisk sportowych,

b) lokalizację placów gier i zabaw,

c) lokalizację jednej kondygnacji podziemnej.

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

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §21, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
- b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. do 12,0 m,
- g) geometria dachu: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu; ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
- h) wykończenie zewnętrzne budynków: w przypadku dachów stromych ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),
- i) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- j) zakaz lokalizacji usług wymagających ochrony akustycznej,
- k) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
- l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §22 ust. 1 pkt 7, 8, 9,
- m) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 5, 6;

2) dopuszcza się lokalizację jednej kondygnacji podziemnej.

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

1) ustala się:

- a) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu,
- c) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 5;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację niekubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,
- b) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą, takich jak: płyty obornikowe, urządzenia melioracyjne.

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

1) ustala się:

- a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,

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

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

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

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

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

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej - wodociągów, w tym stacji uzdatniania wody,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy:

- dla terenu 1W: 20% powierzchni działki budowlanej,
- dla terenu 2W: 60% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu 1W: 60% powierzchni działki budowlanej,
- dla terenu 2W: 20% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy:

- dla terenu 1W: wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
- dla terenu 2W: wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla terenu 1W: do 6,0m,
- dla terenu 2W: do 4,0m,

f) geometria dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu; ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;

g) dla terenu 1W wykończenie zewnętrzne budynków: w przypadku dachów stromych ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),

h) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §22 ust. 1 pkt 7, 8, 9;

i) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 5.

2) dopuszcza się dla terenu 1W lokalizację jednej kondygnacji podziemnej.

§ 17. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD:

1) ustala się:

- a) tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nie mniej niż 10,0 m,
- c) dla terenu 2KDD lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się:

- a) teren drogi wewnętrznej - ciąg pieszo-jezdny,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nie mniej niż 4,0 m;

2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się dla całego obszaru planu, ze względu na położenie w zasięgu: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław – Gniezno” i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolski”, ochronę zgodnie zapisami planu i z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 25,0m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

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

§ 21. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

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

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

- 1) drogi publiczne KDD - klasy dojazdowej;
- 2) drogę wewnętrzną - ciąg pieszo-jezdny - KDWxs;
- 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych i dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie, zastrzeżeniem pkt 6);
- 6) dla terenu P obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z przyległej drogi publicznej znajdującej się poza granicami opracowania planu;
- 7) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej;
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usług publicznych;
 - d) 1 miejsce postojowe na każde 200 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów lub 3 miejsca postojowe na każdym 3 zatrudnionych pracowników,
 - e) 1 miejsce postojowe dla każdego terenu infrastruktury technicznej;

- 8) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 7 i 8 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych lub garażach wolno stojących.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1) ustala się:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- d) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej,
- g) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji lub źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
- i) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
- j) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 70 m²;

2) dopuszcza się:

- a) możliwość poboru wody z indywidualnych ujęć wody na terenach rolniczych,
- b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wolno stojących lub słupowych.

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

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

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

Przewodnicząca Rady
(-) Barbara Henryka Czachura

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LVI/605/2018
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 2 października 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), rozstrzygnięcia Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część I wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podczas wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga co następuje:

§ 1. Podczas wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 27 lipca 2018 r. do 27 sierpnia 2018 r. oraz w terminie ich składania wyznaczonym do dnia 10 września 2018 r., nie wpłynęły żadne uwagi. W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba rozstrzygnięcia uwag.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LVI/605/2018
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 2 października 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część I, inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w większości uzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, częściowo tylko niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej - usług publicznych i zieleni urządzonej oraz tereny infrastruktury technicznej i komunikacji, wymaga rozbudowy gminnej sieciowej infrastruktury technicznej.

§ 2. 1. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury techniczno-komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan nie zakłada budowy nowych dróg gminnych, lecz zakłada modernizację i poszerzenie istniejących dróg gminnych, w tym fragmentu drogi na działce o nr geod. 38 ("trójkąt widoczności") oraz realizację placu do nawracania przy ul. Widokowej, co stanowi obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność wykupu gruntów oraz utrzymanie.

2. Zadania w zakresie realizacji drogi publicznej przewidzianej w planie oraz związanymi z nią ewentualnymi wykupami terenów pod rozbudowę prowadzić będą właściwe jednostki gminne.

3. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

5. Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. 1. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.