

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Leśnej i Swarzędzkiej w Gruszczyńie”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Leśnej i Swarzędzkiej w Gruszczyńie”, 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. zwany dalej „planem”.
2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 - stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1 : 1 000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Leśnej i Swarzędzkiej w Gruszczyńie”;
 - 2) załącznik Nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik Nr 3 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów oraz wykuszy wystających do 1,5 m przed linię zabudowy, gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 2) infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i obiekty z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, wód deszczowych, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, telekomunikacji i komunikacji;
- 3) powierzchnia 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:
 - 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, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) tarasów i powierzchni utwardzonych;

- 4) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
 - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
 - c) US - teren usług sportu i rekreacji;
- 2) tereny zieleni:
 - a) ZL - tereny lasu,
 - b) Z - tereny zieleni,
 - c) ZP - teren zieleni urządzonej,
 - d) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) KDW - tereny dróg wewnętrznych,
 - b) IT - tereny infrastruktury technicznej,
 - c) K - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, wynoszącego od 130,6 m nad poziom morza do 160 m nad poziom morza, związanego z funkcjonowaniem lotniska Poznań/Kobylnica przy czym ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, szarym, brązowym grafitowym i czarnym;
- 3) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych;
- 4) dopuszcza się szyldy o wymiarach nie większych niż 2 m²;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej;
- 7) zakazuje się lokalizowania garaży i budynków gospodarczych krytych blachą, z wyjątkiem blachodachówki;
- 8) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych i wewnętrznych;
- 9) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 10) dopuszcza się zachowanie istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu zabudowy, z możliwością jej przebudowy i remontu.

§ 5

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:

- 1) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach, zaznaczonych na rysunku planu, obszaru Natura 2000 Dolina Cybiny PLH300038, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy zawarte w ustawie o ochronie przyrody z dnia 16.04.2004 r.;
- 2) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach obszaru:
 - a) szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$), zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$), zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 5) tereny kwalifikuje się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) US jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 6

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się tereny stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków pod nr AZP 52-29/63, AZP 52-29/64, AZP 52-29/56, AZP 52-29/54, AZP 52-29/62, AZP 52-29/61, AZP 52-29/60, AZP 52-29/55, AZP 52-29/65 w granicach których określa się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7

Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nie podejmuje się ustaleń dla obszarów przestrzeni publicznej.

§ 8

Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg i ulic służący powiązaniom drogowym;
- 2) dojazd do terenów dopuszcza się od terenów przyległych dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się poza granicami planu oraz przez teren infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz obsługi komunikacyjnej terenu 1MN z drogi powiatowej numer 2407P znajdującej się poza granicami planu;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w ilości łącznej nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na 1 lokal

mieszkalny,

- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wydzielonymi lokalami użytkowymi - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny i co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni lokalu użytkowego,
 - c) dla zabudowy usługowej 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni usługowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal usługowy,
 - d) dla usług sportu i rekreacji - 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla terenu zieleni urządzonej - min. 5 miejsc postojowych,
 - f) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych,
 - g) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a - f, należy sytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 5) dopuszcza się trasy rowerowe w liniach rozgraniczających dróg, w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań;
- 6) dopuszcza się lokalizację dojazdów.

§ 9

Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty budowlane z nią związane na wszystkich terenach, pod warunkiem zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) budowa sieci wodociągowej, zapewniającej ciągłość dostawy wody do odbiorców i zabezpieczenie przeciwpożarowe,
 - c) wyposażenie w hydranty oraz awaryjne zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu z terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej działki,
 - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje: zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu

zagospodarowania terenów, jako obiekty wolno stojące z zabezpieczeniem części działki o powierzchni 50 m² oraz z możliwością ustanowienia służebności przesyłu na tej części nieruchomości lub wbudowane w budynki o innym przeznaczeniu,

- c) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 10) w zakresie melioracji obowiązuje wymóg ochrony istniejących sieci drenarskich.

§ 10

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 11

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 4MN obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolno stojący,
 - b) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,
 - d) na jednej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy albo garażowy albo gospodarczo-garażowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - mieszkalnych, nie większa niż 9 m,
 - gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych nie większa niż 3 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - mieszkalnych nie większa niż 2,
 - gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych nie większa niż 1,
 - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - minimalną 0,01,
 - maksymalną 0,6,
 - d) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych - dachy strome, o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - dla gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych - dachy o dowolnej formie i geometrii,
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m², z

wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną;

4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na terenach występuje archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej, oznaczona na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia § 6.

§ 12

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny w układzie wolno stojącym, bliźniaczym lub szeregowym,
 - b) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,
 - d) na jednej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy albo garażowy albo gospodarczo-garażowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - mieszkalnych, nie większa niż 9 m,
 - gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych, nie większa niż 3 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - mieszkalnych nie większa niż 2,
 - gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych nie większa niż 1,
 - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - minimalną 0,01,
 - maksymalną 0,9,
 - d) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych - dachy strome, o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych - dachy o dowolnej formie i geometrii,
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 400 m², z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną.

§ 13

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny w układzie wolno stojącym,
 - b) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,
 - d) na jednej działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy albo garażowy albo gospodarczo-garażowy;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - mieszkalnych, nie większa niż 9 m,
 - gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych nie większa niż 3 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - mieszkalnych nie większa niż 2,
 - gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych nie większa niż 1,
 - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - minimalną 0,01,
 - maksymalną 0,5,
 - d) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych - dachy strome, o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garaży - dachy o dowolnej formie i geometrii,
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną.

§ 14

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) budynek mieszkalno-usługowy w układzie wolno stojącym,
 - c) budynek usługowy w układzie wolno stojącym,
 - d) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,
 - f) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego oraz jeden budynek gospodarczy albo garażowy albo gospodarczo-garażowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, nie większa niż 9 m,
 - gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych, nie większa niż 3 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych nie większa niż 2,
 - gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych nie większa niż 1,
 - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - minimalną 0,01,
 - maksymalną 0,7,
 - d) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - dachy strome, o symetrycznych połaciach bryły głównej budynku i kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,

- dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych - dachy o dowolnej formie i geometrii,
- e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej,
- g) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m², z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną.

§ 15

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług agroturystyki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje urządzenie elementów małej architektury i oświetlenia,
 - b) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 9 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków, nie większa niż 2,
 - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - minimalną 0,01,
 - maksymalną 0,2,
 - d) geometria dachu - dachy o dowolnej formie i geometrii,
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m², z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na terenie występuje archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej, oznaczona na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia § 6.

§ 16

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację:
 - placów zabaw,
 - urządzeń sportowych,
 - obiektów małej architektury,
 - parkingów,
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 70% powierzchni terenu;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na terenie występują archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia § 6.

§ 17

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - lasy;

- 2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na terenie występuje archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej, oznaczona na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia § 6.

§ 18

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1Z, 2Z obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - zieleń;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się lokalizację stawów, z zastrzeżeniem § 5 ust. 4,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni terenu;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na terenie występują archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia § 6.

§ 19

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się przeprawy mostowe bez wskazania ich lokalizacji na rysunku planu.

§ 20

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,
 - c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - d) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - e) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń.

§ 21

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IT, 2IT obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - infrastruktura techniczna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejącej stacji transformatorowej,
 - b) przepompownia ścieków w postaci obiektu podziemnego,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) zakaz lokalizowania na terenie 2IT zabudowy posiadającej więcej niż 1 kondygnację, oraz o wysokości większej niż 4 m,
 - d) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 50 m²,
 - e) geometria dachów na terenie 2IT - dachy o dowolnej formie i geometrii.

§ 22

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem K obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - infrastruktura techniczna - kanalizacja;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków oraz urządzeń niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 50 m².

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 23

Na całym obszarze objętym planem określa się stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 25

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