

**Uchwała nr .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**  
**z dnia .....**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon ulic: Mokra, Planetarna, Transportowa, Józefa Rivoliego w Zalasewie - część B.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejon ulic: Mokra, Planetarna, Transportowa, Józefa Rivoliego w Zalasewie - część B, zwany dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz uchwalonego uchwałą nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
  - 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3;
  - 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne - stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

**§ 2**

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku garażowym** - należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, tj. budynek przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, jak i budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie obiektów kubaturowych z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m części podziemnych budynku, okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, loggii, zadaszeń nad wejściami, galerii, przedsionków, tarasów, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych oraz podokienników i ryzalitów na odległość nie większą niż 0,8 m;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, do której stycznie musi przylegać minimum 60% jej długości elewacji frontowej nowo projektowanych obiektów kubaturowych z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą 1,5 m części podziemnych budynku, okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, loggii, zadaszeń nad wejściami, galerii, przedsionków, tarasów, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych oraz podokienników i ryzalitów na odległość nie większą niż 0,8 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć część planu, wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu, oznaczony na rysunku planu symbolem;

7) **układzie kalenicowym** - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynku na działce, w którym główna kalenica budynku zorientowana jest równoległe do graniczącej z tą działką bezpośrednio drogi publicznej lub drogi wewnętrznej albo prostopadle do jednej z bocznych granic tej działki, przy czym w obu przypadkach dopuszcza się tolerancję do 5 stopni;

8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>), administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, nauki i oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, itp. które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza zajmowaną działką lub terenem do którego wykonujący te usługi ma tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich;

9) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>), administracji, opieki i edukacji przedszkolnej, ochrony zdrowia, kultury, rozrywki, hotelarstwa, gastronomii, rzemiosła, itp. które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

### § 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1MW/U, 2MW/U;
- 4) teren zabudowy usługowej - usług oświaty, oznaczony symbolem Uo;
- 5) teren drogi publicznej, klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KD-Z;
- 6) teren drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczony symbolem KD-L;
- 7) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW;
- 9) teren parkingu, oznaczony symbolem KP;
- 10) teren wewnętrznego przejścia pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem KDWxs;
- 11) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony symbolem E;
- 12) teren publicznego przejścia pieszo-rowerowego KDxs.

### § 4

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania nowej zabudowy oraz remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, zgodnie z nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, o ile w innych zapisach nie ustala się inaczej oraz przy czym:
  - a) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a które:
    - zostały przecięte linią zabudowy - mogą być rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
    - zlokalizowane są na działkach, na których wyznaczono obowiązującą linię zabudowy - mogą, w ramach przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, być dostosowywane do tej linii na zasadach takich, jakie stosuje się dla nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych, w tym zadaszonych osłon takich miejsc, a także obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

- c) na działkach, dla których wyznaczono nieprzekraczalną oraz obowiązującą linię zabudowy, elewację frontową nowego budynku należy sytuować wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
  - d) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w tylnej części działki bez wymogu zachowania obowiązującej linii zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub blachy;
  - 3) zakaz sytuowania obiektów i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenów, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

## § 5

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem pkt 2 i z wyłączeniem:
  - a) inwestycji celu publicznego,
  - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - lokalizowanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
  - c) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą - lokalizowanych zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych na terenie 2MN/U, wyłącznie takich jak wskazano w § 10 pkt 1 lit. c;
- 3) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu do poziomu określonego w przepisach odrębnych;
- 4) nakaz zachowania, na terenach MN, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania, na terenach MN/U, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zachowania, na terenach MW/U, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zachowania, na terenie Uo, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz uwzględnienia wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń w zagospodarowaniu terenu, w tym zwłaszcza nakaz zwrócenia szczególnej uwagi na ochronę środowiska wodno-gruntowego przed zanieczyszczeniem, wynikających z położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 6

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym zabytków kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: na rysunku planu wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, w granicach których 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, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

## § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny przestrzeni publicznych: tereny dróg publicznych - oznaczone symbolami KD-Z, KD-L, KD-D oraz teren publicznego przejścia pieszo-rowerowego KDxs;
- 2) w ramach kształtowania terenów przestrzeni publicznych - określonych w ust. 1 - ustala się:
  - a) nakaz stosowania w granicach jednego - wyodrębnionego na rysunku planu - terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itp.
  - b) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznych oraz nasadzeń zieleni.

## § 8

Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia ilości miejsc postojowych zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów nieruchomości. Dla nowych inwestycji obowiązuje zapewnienie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla biur i urzędów - minimum 18 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dla handlu i usług - minimum 25 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) dla usług oświaty - minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) dla magazynów i składów - lokalizowanych w granicach terenu 2MN/U - minimum 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym 2 miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych oraz miejsca do zawracania dla samochodów ciężarowych;
- 7) dla zabudowy przemysłowej i produkcyjnej - lokalizowanej w granicach terenu 2MN/U - minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, w tym 2 miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych oraz miejsca do zawracania dla samochodów ciężarowych.

## § 9

Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku garażowego;
- 3) na terenach 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 9MN, 10MN, 12MN, 16MN, 17MN ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, z uwzględnieniem pkt 14;
- 4) na terenach 8MN, 11MN, 14MN, 15MN ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej, z uwzględnieniem zapisu pkt 14;
- 5) na terenach 1MN, 7MN, 13MN ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej lub szeregowej, z uwzględnieniem zapisu pkt 14;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup> zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolnostojącej, albo jako budynku garażowego zblokowanego w granicy z sąsiednią działką budowlaną, ustalenie to nie dotyczy garaży istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz garaży, dla których wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu;
- 7) powierzchnię zabudowy, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie większą niż:
  - a) wolno stojącej - 25%,
  - b) bliźniaczej - 40%,
  - c) szeregowej - 50%;

- 8) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) wolno stojącej - od 0,1 do 0,5, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki,
  - b) bliźniaczej - od 0,1 do 0,8, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki,
  - c) szeregowej - od 0,1 do 1,0, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) wolno stojącej - 50% powierzchni działki,
  - b) bliźniaczej - 30% powierzchni działki,
  - c) szeregowej - 20% powierzchni działki;
- 10) 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;
- 11) wysokość budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem pkt 15, do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m;
- 12) wysokość budynków garażowych, z zastrzeżeniem pkt 15, jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 3 m;
- 13) dowolną geometrię dachów budynków mieszkalnych i garażowych;
- 14) zapisy zawarte w pkt 3, pkt 4, pkt 5 nie dotyczą: zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz zabudowy, dla której wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu;
- 15) zapisy zawarte w pkt 11, pkt 12 nie dotyczą budynków wyższych, istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu, które mogą - w ramach przebudowy lub rozbudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość;
- 16) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych, przy czym dla terenów 1MN, 2MN, 3MN/U, 1MW/U, 2MW/U obsługę komunikacyjną wyłącznie z terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW;
- 17) zakaz lokalizowania nowych zjazdów z ul. Transportowej i ul. Planetarnej - dróg znajdujących się poza granicami planu, z wyjątkiem dróg wskazanych na rysunku planu;
- 18) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 19) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 20) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) dla terenu 3MN, 4MN - 600 m<sup>2</sup>,
  - b) wolno stojącej - 800 m<sup>2</sup>,
  - c) bliźniaczej - 600 m<sup>2</sup>,
  - d) szeregowej - 350 m<sup>2</sup>;
- 21) na terenach 3MN, 4MN dopuszczenie sytuowania ścian budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, z zachowaniem linii zabudowy określonych na rysunku planu.

## § 10

Dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa przy czym dopuszcza się na terenie:
  - a) 1MN/U lokalizację usług podstawowych i usług nieuciążliwych oraz lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego z zakresu pomocy społecznej, takich jak np.: hospicjum, dom spokojnej starości,
  - b) 2MN/U lokalizację usług podstawowych i usług nieuciążliwych z uwzględnieniem lit. c, przy czym dopuszcza się możliwość remontu istniejącej zabudowy związanej z funkcją

produkcyjną, bez możliwości jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy. W sytuacji zmiany funkcji istniejącej zabudowy z produkcyjnej na usługową dopuszcza się możliwość jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy z zachowaniem ustaleń pkt 2,

c) 2MN/U lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie takich, jak: tartaków i stolarni oraz instalacji do wyrobu płyt pilśniowych, płyt wiórowych, sklejek lub mebli;

2) na jednej działce dopuszczenie budowy jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego, oraz jednego budynku garażowego zblokowanego z budynkiem mieszkalnym, mieszkalno-usługowym, usługowym lub w formie wolno stojącej, albo jako budynku garażowego zblokowanego w granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30%;

4) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy - od 0,1 do 0,6, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki;

5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 40% powierzchni działki;

6) 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;

7) dla terenu 2MN/U zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 2 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;

8) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych i:

a) dla terenów 1MN/U, 3MN/U: nie więcej niż 9 m,

b) dla terenu 2MN/U: nie więcej niż 9,5 m;

9) wysokość budynków garażowych: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 3 m;

10) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: skośne, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 35 stopni do 40 stopni, w układzie kalenicowym;

11) dachy budynków garażowych: płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci do 40 stopni;

12) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych;

13) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

14) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;

15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 800 m<sup>2</sup>.

## § 11

Dla terenów 1MW/U, 2MW/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa przy czym usługi należy lokalizować jedynie w parterach budynków;

2) dopuszcza się budowę zespołów garaży, jako wbudowanych lub połączonych z budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, z możliwością lokalizowania miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych;

3) ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40%,

b) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy - od 0,1 do 1,2,

c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 25% powierzchni działki,

d) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m;

4) ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków: do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,

b) obowiązek stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35 stopni i nie większym niż 40 stopni, w układzie kalenicowym, z

dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub dachów zielonych na częściach budynków przeznaczonych na garaże;

- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 2500 m<sup>2</sup>;
- 9) dopuszcza się realizację wymaganych miejsc postojowych na terenie KP.

## **§ 12**

Dla terenu Uo ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa - usługi oświaty;
- 2) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy od 0,05 do 0,5, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki;
- 3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 5% powierzchni działki;
- 4) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m;
- 5) wysokość budynków maksymalnie 18 m;
- 6) dachy budynków dowolne o kącie nachylenia połaci maksymalnie 30 stopni;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 10) dopuszczenie lokalizacji parkingu.

## **§ 13**

Dla terenu E ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej;
- 3) wysokość obiektu budowlanego nie większa niż 3,5 m;
- 4) dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 5% powierzchni działki;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.

## **§ 14**

Dla terenu KP ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: teren parkingu;
- 2) lokalizacja parkingów naziemnych lub podziemnych lub nadziemnych;
- 3) wysokość budynków: do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 5% powierzchni działki;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy płaskie;
- 8) dopuszczenie dachów zielonych;
- 9) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych;

13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 1200 m<sup>2</sup>.

### § 15

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

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

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

### § 16

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

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) nakaz uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, położenia obszaru w zasięgu podejścia do lotniska cywilnego Poznań Ławica, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 17

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) teren drogi publicznej, klasy zbiorczej - oznaczony symbolem: KD-Z - planowane poszerzenie istniejącego układu komunikacyjnego, o szerokościach zgodnych z parametrami określonymi na rysunku planu,
  - b) teren drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczony symbolem KD-L o szerokościach zgodnych z parametrami określonymi na rysunku planu,
  - c) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D o szerokościach zgodnych z parametrami określonymi na rysunku planu,
  - d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW o szerokościach zgodnych z parametrami określonymi na rysunku planu,
  - e) teren wewnętrznego przejścia pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem KD<sub>W</sub>xs o szerokościach zgodnych z parametrami określonymi na rysunku planu,
  - f) teren publicznego przejścia pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem KD<sub>x</sub>s o szerokościach zgodnych z parametrami określonymi na rysunku planu,
  - g) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg i ciągu pieszego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) obsługę komunikacyjną terenów: z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
  - i) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejącej lub projektowanej gminnej sieci wodociągowej z dopuszczeniem jej przebudowy oraz rozbudowy;
- 6) zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
  - a) nakaz odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,



- b) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - c) dopuszczenie budowy nowych sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
- a) z terenów MN, MN/U, MW/U, Uo, E do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie budowy sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasilanie w energię elektryczną istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci ciepłowniczej;
- 12) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 13) 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, z uwzględnieniem pkt 14;
- 14) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 18**

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

#### **§ 19**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

#### **§ 20**

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