

**UCHWAŁA NR ...../...../22**  
**RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**  
**z dnia ..... 2022r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Leśnej, Swarzędzkiej i Ogrodniczej w Janikowie” – część A.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami) 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 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Leśnej, Swarzędzkiej i Ogrodniczej w Janikowie” – część A, po stwierdzeniu, że 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 marca 2011 r.), oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej „Rejon ulicy Swarzędzkiej w Janikowie” (uchwalonej Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.), zwany dalej planem.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rejon ulic: Leśnej, Swarzędzkiej i Ogrodniczej w Janikowie” – część A, opracowany w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie 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 zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
  - 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu.

**§ 2**

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 3) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach co najmniej dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°;
- 4) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, zatoki autobusowe, itp.;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) **ogródka gastronomicznym** – należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, wykonany w formie umożliwiającej demontaż,

niepołączony trwale z gruntem i niewydzielony z przestrzeni za pomocą trwałych przegród budowlanych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu usługowego, który stanowi dla niego zaplecze socjalno-sanitarne;

- 7) **pieszno-jezdni** – należy przez to rozumieć drogę, przeznaczoną dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej z wyjątkiem balkonów;
- 9) **sieciach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe.

### § 3

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej – sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 5) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 6) tereny zieleni i infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP/IT, 2ZP/IT, 3ZP/IT, 4ZP/IT**;
- 7) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami **1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDWx, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW**;
- 9) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D**.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji, budowy i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, w tym:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
    - urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
    - obiektów kontenerowych,
    - ogródków gastronomicznych,
  - b) sytuowania nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
  - c) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioleto, zieleni i niebieskiego,
  - d) lokalizacji ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych;

- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt 3-4;
- 3) dopuszczenie zachowania, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków lub ich części, usytuowanych na terenach zabudowy, poza obszarem ograniczonym przez linie zabudowy;
- 4) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich elementów jak:
  - a) balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, części podziemne budynku - maksymalnie o 1,5 m,
  - b) okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) kondygnacji podziemnych wyłącznie w liniach zabudowy,
  - b) tablic informacyjnych,
  - c) plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych i placów zabaw,
  - d) urządzeń budowlanych,
  - e) dojeżdż i dojazdów,
  - f) sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

## § 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ochronę istniejących wód powierzchniowych, orientacyjnie oznaczonych na rysunku planu, na terenach **2MN/U** i **US**;
- 4) nakaz zachowania zbiorników wodnych jako otwartych, z dopuszczeniem lokalizowania przepustów, kładek i pomostów;
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminnym;
- 6) lokalizację szpalerów lub rzędów drzew zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 7) w strefie zieleni wysokiej, wskazanej na rysunku planu, zagospodarowanie co najmniej 70% powierzchni tej strefy istniejącymi i nowo nasadzonymi drzewami o wysokości nie mniejszej niż 2 m;
- 8) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 9) zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną lub zabudową, dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń;
- 10) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **US** jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - d) dla terenów **U**, **MN/U** w przypadku lokalizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego lub zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zapewnienie w granicach działki

budowlanej dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej;

- 12) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń służących do retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;
- 13) na terenach **MN, MN/U, U, US, ZL**, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do sieci kanalizacji deszczowej lub zbiorników retencyjnych, z dopuszczeniem zagospodarowania wód na terenie;
- 15) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dojazdów i dojazdów.

## **§ 6**

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę zabytków archeologicznych w strefie stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku, ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w granicach których nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.

## **§ 7**

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się na terenach **KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D** nadanie spójnego charakteru obiektom małej architektury, oświetleniu oraz nawierzchniom.

## **§ 8**

1. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 2) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 3) zagospodarowanie co najmniej 35% powierzchni wskazanej na rysunku planu strefy zieleni towarzyszącej zabudowie drzewami i krzewami o wysokości nie mniejszej niż 2 m, wraz z dojazdami, dojazdami i sieciami infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację budynku garażowego jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego, z dopuszczeniem lokalizacji jednego budynku garażowego albo budynku gospodarczego albo gospodarczo-garażowego w układzie wolnostojącym;
- 5) na terenie **15MN** dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej i usługowej;
- 6) maksymalną powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnia biologicznie czynną – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje – 9,5 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 9) intensywność zabudowy działki od 0,01 do 0,75;
- 10) maksymalną wysokość budynku garażowego, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego wolnostojącego – 5 m do kalenicy lub najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 11) przekrycie budynków dachem płaskim lub stromym;
- 12) dla przekryć elementów takich jak wykusze, kafry i ryzality stosowanie dowolnej geometrii dachu;

- 13) przekrycie budynku garażowego, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia połaci dachowej do 35°;
  - 14) podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż:
    - a) 1200 m<sup>2</sup> na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN,**
    - b) 1500 m<sup>2</sup> na terenach **9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN,**
    - c) 2000 m<sup>2</sup> na terenach **16MN, 17MN, 18MN;**
  - 15) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów ciężarowych;
  - 16) dostęp do przyległych dróg publicznych, z wyjątkiem drogi **KD-Z**, lub do dróg publicznych poprzez: drogi wewnętrzne lub tereny zieleni i infrastruktury technicznej.
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 15 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

## § 9

1. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku symbolami **1MN/U, 2MN/U** ustala się:
  - 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego w układzie wolnostojącym albo jednego budynku usługowego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego;
  - 2) lokalizację budynku garażowego jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji wolnostojącego budynku garażowego, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego, w tym wiaty garażowej, o łącznej powierzchni nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
  - 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m<sup>2</sup>;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9;
  - 8) maksymalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje – 10 m;
  - 9) maksymalną wysokość budynku garażowego, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego wolnostojącego – 6 m do kalenicy lub najwyższego punktu połaci dachowej;
  - 10) przekrycie budynków dachem płaskim lub stromym;
  - 11) dla przekryć elementów takich jak kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
  - 12) przekrycie budynku garażowego, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia połaci dachowej do 35°;
  - 13) podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż:
    - a) 1200 m<sup>2</sup> na terenach **2MN/U,**
    - b) 2000 m<sup>2</sup> na terenach **1MN/U;**
  - 14) dostęp do przyległych dróg publicznych, z wyjątkiem drogi **3KD-L**, lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 13, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

## § 10

1. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku symbolem **US** ustala się:
  - 1) lokalizację na działce zabudowy usługowej w zakresie sportu i rekreacji;

- 2) dopuszczenie lokalizacji boisk, bieżni, kortów tenisowych i innych budowli służących do rekreacji;
  - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,5;
  - 6) maksymalną wysokość:
    - a) zabudowy – 10 m,
    - b) przekryć namiotowych, pneumatycznych oraz zadaszeń membranowych – 14 m,
    - c) innych budowli służących do rekreacji – 12 m;
  - 7) stosowanie wszelkich form dachów;
  - 8) w strefie zieleni izolacyjnej, wskazanej na rysunku planu:
    - a) zagospodarowanie co najmniej 70% powierzchni tej strefy drzewami i krzewami o wysokości nie mniejszej niż 2 m,
    - b) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych,
    - c) zakaz lokalizacji dojazdów, stanowisk postojowych dla samochodów oraz nowych sieci infrastruktury technicznej;
  - 9) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 10) dostęp do przyległych dróg publicznych.
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 9, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

## **§ 11**

1. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku symbolem **U** ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9;
  - 5) maksymalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje – 10 m;
  - 6) maksymalną wysokość budynku garażowego, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego wolnostojącego – 6 m do kalenicy lub najwyższego punktu połączenia dachowej;
  - 7) przekrycie budynków dachem płaskim lub stromym;
  - 8) dla przekryć elementów takich jak kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
  - 9) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m<sup>2</sup>;
  - 10) dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 9, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

## **§ 12**

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku symbolem **ZL** ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urzędzenia lasów z dopuszczeniem zalesień oraz nieutwardzonych ciągów pieszych i rowerowych;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem przypadków wynikających z prowadzenia gospodarki leśnej;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;

- 4) dostęp do przyległych dróg publicznych.

### § 13

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku symbolami **1ZP/IT, 2ZP/IT, 3ZP/IT, 4ZP/IT** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zieleni niskiej, w tym o płytkim systemie ukorzenia, w tym o płytkim systemie ukorzenia,
  - b) zbiorników retencyjnych,
  - c) rowów melioracyjnych,
  - d) przepustów;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni terenu;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej równą powierzchni w liniach rozgraniczających;
- 5) dostęp do przyległych dróg publicznych.

### § 14

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku symbolami **1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E** ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowych wolno stojących;
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 60%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 30%;
- 4) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,6;
- 5) wysokość stacji nie większą niż 3,6 m;
- 6) dachy o dowolnej geometrii;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej równą powierzchni w liniach rozgraniczających;
- 8) dostęp do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

### § 15

Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami **KDWx, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW** ustala się:

- 1) na terenach **KDW** lokalizację jezdni i jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnie,
- 2) na terenie **KDWx** lokalizację chodnika, z dopuszczeniem zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową;
- 3) dopuszczenie usytuowanie dodatkowych, innych niż ustalony pkt 1-2 elementów infrastruktury drogowej, w tym stanowisk postojowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) sieci infrastruktury technicznej,
  - b) miejsc na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów.

### § 16

Na terenach dróg publicznych oznaczonych na rysunku symbolami **KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D**, ustala się:

- 1) klasę Z – zbiorczą dla drogi na terenie **KD-Z**;
- 2) klasę L - lokalną dla dróg na terenach **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L**;
- 3) klasę D - dojazdową dla drogi na terenach **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D**;

- 4) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji
  - a) obiektów sieci infrastruktury technicznej i zieleni – na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) ścieżek rowerowych,
  - c) przystanków autobusowych na terenach **KD-Z, 3KD-L**.

## § 17

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ustala się:

- 1) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych ze względu na położenie w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

## § 18

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się:

- 1) powierzchnię działek zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 14 i ust. 2, § 9 ust. 1 pkt 13 i ust. 2, § 10 ust. 1 pkt 9 i ust. 2, § 11 ust. 1 pkt 9 i ust. 2;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 16 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 80° i nie większy niż 100°.

## § 19

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

- 1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym napowietrznych sieci elektroenergetycznych oraz gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach **4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 16MN, 17MN, 18MN, 1MN/U, ZL, 6KDW, 10KDW, 12KDW, 13KDW, 26KDW, KD-Z, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D** uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, szerokości stref kontrolowanych przy lokalizacji obiektów budowlanych względem przebiegających w obszarze planu gazociągów wysokiego ciśnienia:
  - a) DN 500 relacji Śrem-Poznań (rok budowy 1972) o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 Mpa,
  - b) DN300 odboczka Poznań I (rok budowy 1973) i odboczka Poznań II (rok budowy 1985) o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa;
- 4) dopuszcza się skrzyżowanie gazociągów, o których mowa w pkt 3 z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, z zastrzeżeniem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;



- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń i wymagań wynikających z położenia w sąsiedztwie lasów;
- 6) zakaz lokalizacji budynków na terenach **ZL**, **ZP/IT** i na terenach komunikacji;
- 7) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wysokości wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych i powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań – Kobylnica, przy czym ograniczenie wysokości dla powierzchni ograniczających przeszkody obejmuje również umieszczone na obiektach urządzenia
- 8) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

## **§ 20**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 stanowiska na każdy lokal w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 3 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur,
  - c) 3 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
  - d) 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
  - e) 5 stanowisk na każde 10 łóżek w hotelu,
  - f) 3 stanowiska na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów innych niż wymienione w lit b-e,
  - g) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 stanowisk postojowych;
- 5) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce budowlanej co najmniej 1 stanowiska przeładunkowo-postojowego poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 4
- 6) zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej i robót budowlanych w tym zakresie;
- 7) lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenach komunikacji, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
- 8) zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 9) zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- 10) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło 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;
- 12) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem ich gromadzenia w szczelnych zbiornikach bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;

- 13) dopuszczenie lokalizacji nowych linii, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych;
- 14) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 15) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych.

#### **§ 21**

Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

#### **§ 22**

Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **§ 23**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

#### **§ 24**

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