

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**  
z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Bliskiej i Joannitów Poznańskich w Rabowicach, Pszczelnej w Zalasewie oraz Rabowickiej w Jasinie”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1372 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Bliskiej i Joannitów Poznańskich w Rabowicach, Pszczelnej w Zalasewie oraz Rabowickiej w Jasinie, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Swarzędz, przyjętego 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 1:2000, 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 gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
  - 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

**§ 2**

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych lub budynek garażowy;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynków i wiat z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, galerii, tarasów, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych;
- 4) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów stanowi co najmniej 70% powierzchni przęsła ogrodzenia;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków na działce budowlanej;
- 6) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które realizują podstawowe przeznaczenie obiektu budowlanego, nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z dopuszczalnych poziomów szkodliwych dla 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;

- 7) **zieleń o funkcji izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie poszczególne tereny.

### § 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 i 13MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem **MW/U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1U, 2U i 3U**;
- 5) teren usług publicznych, oznaczony symbolem **Up**;
- 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U i 7P/U**;
- 7) teren lasu, oznaczony symbolem **ZL**;
- 8) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami **1ZI i 2ZI**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami **1KD-Z i 2KD-Z**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami **1KD-L i 2KD-L**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D**;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW i 13KDW**;
- 13) tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone symbolami **1E i 2E**;
- 14) tereny obiektów infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami **1IT, 2IT, 3IT**.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszczenie, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, przebudowy, nadbudowy i remontu, a także rozbudowy z zachowaniem ustalonych linii zabudowy;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania, innych niż określonych w niniejszym planie, geometrii dachów, wysokości, liczby kondygnacji, a także zastosowanej kolorystyki i materiału elewacji oraz dachów w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych na terenach **U, Up** oraz **P/U**;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,6 m.

### § 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

- 2) na terenach **MN, MN/U, MW/U** zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zagospodarowanie zieleni terenów wolnych od utwardzenia;
- 5) nakaz zachowania, na terenach **MN**, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zachowania, na terenach **MN/U**, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zachowania, na terenach **MW/U**, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w przypadku lokalizacji na terenie **Up** szpitali, domów opieki społecznej lub funkcji czy obiektów usług oświaty, przedszkoli lub żłobków nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów szpitali w miastach, terenów domów opieki społecznej lub terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 9) 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, a także w celu zmniejszenia uciążliwości związanych z funkcjonowaniem zabudowy produkcyjnej, magazynowej bądź usługowej;
- 10) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi o ile wynika to z przepisów odrębnych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych na terenie działek;
- 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;
- 14) nakaz uwzględnienia położenia terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska” i ochrony zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

## § 6

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

- 1) nakaz ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 53-29/206, AZP 53-29/183, AZP 53-29/182 oraz dla obszaru stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr AZP 53-29/228, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- 2) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w obszarze zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 3) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed zgłoszeniem zamiaru budowy lub wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z załącznikiem graficznym.

## § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

## § 8

1. Dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
  - 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego maksymalnie dwustanowiskowego budynku gospodarczo-garażowego;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji wiat;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
  - 5) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,6 liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki;
  - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki, przy czym:
    - a) dla budynku mieszkalnego wolnostojącego: nie więcej niż 240 m<sup>2</sup>;
    - b) dla budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 50 m<sup>2</sup>;
  - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
  - 8) wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9,5 m,
    - b) garażowych i gospodarczych: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5 m;
  - 9) wysokość wiat maksymalnie 5,0 m;
  - 10) geometria dachu:
    - a) dla budynków mieszkalnych dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
    - b) dla budynków gospodarczo-garażowych dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się możliwość zastosowania dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowych od 12°;
  - 11) dla dachów stromych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy tytanowo-cynkowej w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym;
  - 12) nakaz zapewnienia na działce miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 stanowisk na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w budynku gospodarczo-garażowym oraz odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości.
2. Dla terenów **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) dla terenów **1MN/U, 2MN/U i 4MN/U** rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca wraz z zabudową usługową – usługi nieuciążliwe;
  - 2) dla terenu **3MN/U** rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza wraz z zabudową usługową – usługi nieuciążliwe;
  - 3) na jednej działce możliwość budowy jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo budynku mieszkalno-usługowego albo budynku usługowego;

- 4) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego budynku gospodarczo-garażowego;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji wiat;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
  - 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,7 liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki;
  - 8) maksymalną powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki;
  - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki;
  - 10) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - b) dla dachów płaskich nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
    - c) dla dachów stromych nie więcej niż 9,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
  - 11) wysokość budynków usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - b) dla dachów płaskich nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
    - c) dla dachów stromych nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
  - 12) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
    - a) 1 kondygnacja nadziemna,
    - b) nie więcej niż 5,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
  - 13) wysokość wiat maksymalnie 5,0 m;
  - 14) geometria dachów: dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych i gospodarczo-garażowych dachy dowolne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
  - 15) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,65 m od poziomu terenu projektowanego;
  - 16) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość  $\pm 1,0$  m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów i oczek wodnych;
  - 17) nakaz zapewnienia na działce miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsc na każdy lokal mieszkalny wliczając w to miejsca postojowe w budynku gospodarczo-garażowym, a w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe oraz odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 18) na terenach oznaczonych symbolami **3MN/U**, **4MN/U** nakaz lokalizacji zieleni o funkcji izolacyjnej o minimalnej szerokości 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 19) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 750 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości.
3. Dla terenu **MW/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług w parterze budynku;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
  - 3) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,05, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki;
  - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki;
  - 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 35% powierzchni działki;

- 6) wysokość budynków: nie mniej niż 9 m, nie więcej niż 12 m;
  - 7) geometria dachu: dach płaski lub skośny o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°;
  - 8) poziom posadowienia parteru: nie więcej niż 0,45 m ponad poziomem terenu;
  - 9) nakaz zapewnienia na działce miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, a także odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 10) nakaz sytuowania minimum 90% wymaganych miejsc parkingowych w kondygnacji podziemnej;
  - 11) nakaz lokalizacji zieleni o funkcji izolacyjnej o minimalnej szerokości 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 5000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości.
4. Dla terenów **1U**, **2U** i **3U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa, z wyłączeniem szpitali, domów opieki społecznej, usług oświaty, przedszkoli i żłobków;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji wiat;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
  - 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,8, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki;
  - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki;
  - 7) wysokość budynków maksymalnie 12,0 m;
  - 8) wysokość wiat maksymalnie 5,0 m;
  - 9) geometria dachów: dachy dowolne;
  - 10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego oraz odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 11) nakaz lokalizacji zieleni o funkcji izolacyjnej o minimalnej szerokości 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 12) maksymalną powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 2000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości.
5. Dla terenu **Up** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: teren usług publicznych – administracji, opieki i edukacji szkolnej i przedszkolnej, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, kultury oraz sportu, turystyki i rekreacji;
  - 2) zakaz lokalizacji budynków garażowych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji wiat;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;

- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5 liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki;
  - 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż: 50%;
  - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki;
  - 8) wysokość budynków maksymalnie 18,0 m;
  - 9) wysokość wiat maksymalnie 5,0 m;
  - 10) geometria dachów: dachy dowolne;
  - 11) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
    - a) dla biur i urzędów – minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - b) dla usług oświaty – minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
    - c) dla pozostałych usług nie wymienionych w lit. a, b – minimum 25 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  - 12) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 13) nakaz lokalizacji zieleni o funkcji izolacyjnej o minimalnej szerokości 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 2000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości.
6. Dla terenu **1P/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa przemysłowa, rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość, biura, handel hurtowy, bazy, składy i magazyny, parkingi, w tym dla samochodów ciężarowych, garaże, stacje obsługi pojazdów i stacje benzynowe;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji budynków portierni o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 4,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji budynków portierni pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji wiat;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
  - 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 2,25 liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki;
  - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) wysokość budynków maksymalnie 20,0 m;
  - 9) wysokość wiat maksymalnie 12,0 m;
  - 10) geometria dachów: dachy dowolne;
  - 11) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych;
  - 12) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
    - d) 5 stanowisk na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego,
    - e) 25 stanowisk na każdym 100 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych i magazynowych;
  - 13) maksymalną powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 5000 m<sup>2</sup>, przy czym nie dotyczy to działek pod infrastrukturę techniczną, dojeżdża i dojazdy.

7. Dla terenów **2P/U**, **3P/U**, **4P/U**, **5P/U**, **6P/U** i **7P/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, budynki usługowe;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji budynków portierni o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 4,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji budynków portierni pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji wiat;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
  - 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,8 liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki;
  - 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki;
  - 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki;
  - 9) wysokość budynków nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 20,0 m;
  - 10) wysokość wiat maksymalnie 12,0 m;
  - 11) geometria dachów: dachy dowolne;
  - 12) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych;
  - 13) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
    - a) 5 stanowisk na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego,
    - b) 25 stanowisk na każdym 100 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych i magazynowych;
  - 14) na terenie oznaczonym symbolem **5P/U** nakaz lokalizacji zieleni o funkcji izolacyjnej o minimalnej szerokości 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 15) maksymalną powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 2000 m<sup>2</sup>, przy czym nie dotyczy to działek pod infrastrukturę techniczną, dojazdu i dojazdu.
8. Dla terenu **ZL** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) utrzymanie leśnej funkcji terenu;
  - 2) zakaz lokalizacji zabudowy;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji dróg leśnych.
9. Dla terenów **1ZI** i **2ZI** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
  - 2) zagospodarowanie terenów zielenią o funkcji izolacyjnej;
  - 3) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych.
10. Dla terenów **1E** i **2E** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 0,80 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 80% powierzchni działki;



- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 5% powierzchni działki;
  - 5) dowolną geometrię dachów;
  - 6) maksymalną wysokość zabudowy – 4,0 m.
11. Dla terenów **1IT, 2IT, 3IT** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, a także stacji transformatorowej;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,50 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki;
  - 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10% powierzchni działki;
  - 6) dachy dowolne;
  - 7) maksymalną wysokość zabudowy – 4,0 m;
  - 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: nie mniej niż 100 m<sup>2</sup>.

## § 9

Nie ustala się 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.

## § 10

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki na terenach:
    - a) **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN** – 20,0 m,
    - b) **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U** – 19,0 m,
    - c) **MW/U** – 50,0 m,
    - d) **1U, 2U i 3U** – 20,0 m,
    - e) **Up** – 20,0 m,
    - f) **1P/U** – 30,0 m,
    - g) **2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U i 7P/U** – 20,0 m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki na terenach:
    - a) **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN** – 800 m<sup>2</sup>,
    - b) **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U** – 750 m<sup>2</sup>,
    - c) **MW/U** – 5000 m<sup>2</sup>,
    - d) **1U, 2U i 3U** – 2000 m<sup>2</sup>,
    - e) **Up** – 2000 m<sup>2</sup>,
    - f) **1P/U** – 5000 m<sup>2</sup>,
    - g) **2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U i 7P/U** – 2000 m<sup>2</sup>;
  - 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.

## § 11

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) 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, a także w celu zmniejszenia uciążliwości związanych z funkcjonowaniem zabudowy produkcyjnej, magazynowej bądź usługowej;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 4) do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV nakaz zachowania pasa technologicznego wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 14 m, po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii;
- 5) do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, nakaz zachowania pasa technologicznego wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 22 m, po 11 m po każdej ze stron od osi linii;
- 6) dopuszczenie przebudowy lub skablowania linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia i likwidację pasów technologicznych określonych w pkt. 3 i pkt. 4;
- 7) dopuszczenie przebudowy, przeniesienia lub likwidacji sieci infrastruktury technicznej;
- 8) nakaz pozostawienia strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Śrem-Poznań, z dopuszczoną jedynie niską zielenią oraz terenami infrastruktury komunikacji drogowej oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, o zróżnicowanych szerokościach, zgodnie z rysunkiem planu, od skraju przewodu w każdym kierunku ze względu na bezpieczeństwo ludzi i potrzeby eksploatacyjne gazociągów wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §12

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami **1KD-Z** i **2KD-Z**, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami **1KD-L** i **2KD-L**, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D** i **5KD-D**, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**, **12KDW** i **13KDW**, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) obsługę komunikacyjną terenów: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN** z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **6KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) obsługę komunikacyjną terenów: **7MN**, **8MN** z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **7KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) obsługę komunikacyjną terenu: **9MN** z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **8KDW**, **9KDW**, a także z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) obsługę komunikacyjną terenu: **10MN** drogi publicznej oznaczonej symbolem **5KD-D**, a także z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **10KDW**, **11KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

- i) obsługę komunikacyjną terenów: **11MN, 12MN** z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **10KDW, 11KDW, 12KDW**,
  - j) obsługę komunikacyjną terenu: **13MN** z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **10KDW**, a także z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) obsługę komunikacyjną terenu: **1MN/U** z drogi publicznej oznaczonej symbolem **1KD-D** oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - l) obsługę komunikacyjną terenu: **2MN/U** z drogi publicznej oznaczonej symbolem **1KD-D** oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **1KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - m) obsługę komunikacyjną terenu: **3MN/U** z drogi publicznej oznaczonej symbolem **1KD-D** oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **4KDW, 5KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - n) obsługę komunikacyjną terenu: **4MN/U** z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **10KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - o) obsługę komunikacyjną terenu: **MW/U** z drogi publicznej oznaczonej symbolem **5KD-D**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - p) obsługę komunikacyjną terenu: **1U** z drogi publicznej oznaczonej symbolem **4KD-D**, a także z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - q) obsługę komunikacyjną terenu: **2U** z drogi publicznej oznaczonej symbolem **5KD-D**, a także z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **10KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - r) obsługę komunikacyjną terenu: **3U** z drogi publicznej oznaczonej symbolem **2KD-L**, a także z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **10KDW, 13KDW**, a także z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - s) obsługę komunikacyjną terenu: **Up** z drogi publicznej oznaczonej symbolem **5KD-D**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - t) obsługę komunikacyjną terenu: **1P/U** z dróg publicznych oznaczonych symbolami **1KD-L, 1KD-D**, a także z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - u) obsługę komunikacyjną terenów: **2P/U, 3P/U** z drogi publicznej oznaczonej symbolem **1KD-D**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - v) obsługę komunikacyjną terenu: **4P/U** z drogi publicznej oznaczonej symbolem **1KD-D**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - w) obsługę komunikacyjną terenów: **5P/U, 7P/U** z dróg publicznych oznaczonych symbolami **2KD-D, 3KD-D**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - x) obsługę komunikacyjną terenu: **6P/U** z drogi publicznej oznaczonej symbolem **1KD-L**, zgodnie z rysunkiem planu;
  - y) obsługę komunikacyjną terenów **1ZI, 2ZI, ZL, 1E, 2E, 1IT, 2IT, 3IT** z przyległych dróg wewnętrznych lub publicznych.
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
  - 4) nakaz zapewnienia dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
  - 5) wymóg odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, w wypadku jej braku na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
    - a) z terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, MW/U, 1U, 2U, 3U, Up, 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U** docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości

- przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
- b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie zasilania w gaz dopuszczenie zasilania z istniejących sieci gazowych z możliwością ich przebudowy i rozbudowy;
  - 8) nakaz zastosowania do wytwarzania energii cieplnej paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz odnawialnych źródeł energii, z zastosowaniem ograniczeń lub zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z § 5 pkt 13, z uwzględnieniem pkt 10 i pkt 11;
  - 9) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, z uwzględnieniem pkt 10 i pkt 11;
  - 10) dopuszczenie rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, a w przypadku gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i w przypadku nieużytków o mocy zainstalowanej nie większej niż 1000 kW, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
  - 11) dopuszczenie rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń innych niż wolnostojące, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
  - 12) postępowanie z odpadami zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

### **§ 13**

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

### **§ 14**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

### **§ 15**

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