

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Poznańskiej, Kórnickiej, Wrzesińskiej i Polnej w Swarzędzu”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2023 poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXVI/254/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 30 sierpnia 2016 roku, Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Poznańskiej, Kórnickiej, Wrzesińskiej i Polnej w Swarzędzu” zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz zatwierdzonego uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, 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 terenu objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, tj. budynek przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, jak i budynek gospodarczy oraz budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz przeznaczenie nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku na funkcję usługową;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°;
- 5) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, loggii, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych oraz z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię, na odległość nie większą niż 0,5 m, podokienników i ryzalitów; jednocześnie wskazuje się, że wskazane powyżej dopuszczenie wysunięcia przed tę linię nie istnieje jeżeli nieprzekraczalna linia zabudowy została wyznaczona w granicy terenów przeznaczonych pod zabudowę z terenami drogowymi położonymi w granicach planu, tj.: KD-D, KD-Dxs, KDW, jak również gdy nieprzekraczalna linia zabudowy została wyznaczona w granicy terenów przeznaczonych pod zabudowę z terenem 1IT oraz z terenami drogowymi położonymi poza granicami planu;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, na której nakazuje się sytuowanie minimum 70% ściany elewacji frontowej budynku, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych, dla których należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy. W ramach tego samego terenu, na którym jest wyznaczona obowiązująca linia zabudowy, dopuszcza się wysunięcie przed tę linię, na odległość nie większą 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, loggii, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych oraz z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię, na odległość nie większą niż 0,5 m, podokienników i ryzalitów; jednocześnie wskazuje się, że wskazane powyżej dopuszczenie wysunięcia przed tę linię nie istnieje jeżeli obowiązująca linia zabudowy została wyznaczona w granicy terenów przeznaczonych pod zabudowę z terenami drogowymi: KD-D, KDW, KDWx oraz z terenem placu wewnętrznego: KDWp;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zajętej budynkami, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut pionowy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej;
- 10) zieleni buforowej – należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów z wykorzystaniem gatunków zimozielonych oraz zieleni niskiej.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem: MN/U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: MW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U;
- 5) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZI, 2ZI;
- 6) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu:
 - a) 1KD-Z, 2KD-Z – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,

- b) 1KD-D, 2KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - c) KD-DXs – teren drogi publicznej klasy dojazdowej – pieszo-jezdnia,
 - d) 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - e) 1KDWx, 2KDWx – tereny dróg wewnętrznych – pieszo-jezdnia,
 - f) KDWp – teren placu wewnętrznego,
 - g) KP – teren parkingu wielopoziomowego;
- 7) tereny infrastruktury technicznej – oznaczone na rysunku planu symbolami 1IT, 2IT, 3IT, 4IT, 5IT, 6IT, 7IT, 8IT;
- 8) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem: E.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 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 rozbiórki, remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, w tym dopuszczenie pozostawienia dotychczasowej, istniejącej funkcji budynków jaka obowiązywała w momencie uchwalenia planu, z zastrzeżeniem zapisów § 6;
- 4) 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;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) zasady wydzielania nowych działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 7) kolorystykę elewacji budynków zlokalizowanych na poszczególnych terenach: biel, odcienie szarości, beżu, ceglastej czerwieni, brązu oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 8) materiał elewacji budynków zlokalizowanych na poszczególnych terenach: cegła klinkierowa, licowa, kamień naturalny, okładziny ceramiczne, drewniane, tynki, płyty elewacyjne;
- 9) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków;
- 10) dla dachów stromych budynków zlokalizowanych na poszczególnych terenach:
 - a) kolorystykę: grafitowe, odcienie czerwieni i brązów,
 - b) materiał: dachówka cementowa, ceramiczna, pokrycia dachówkopodobne, blacha na rąbek stojący;
- 11) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu, z wyłączeniem odstępstw dopuszczonych zapisami niniejszego planu;
- 12) zakaz stosowania ogrodzeń na terenach 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U z wyłączeniem dopuszczenia stosowania ogrodzeń placów zabaw oraz ogródków

- przydomowych;
- 13) wyznaczenie, w granicach terenów MW i MW/U strefy zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 14) dopuszczenie realizacji balkonów w elewacjach sytuowanych bezpośrednio przy terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych i przy terenie placu wewnętrznego jedynie od trzeciej kondygnacji nadziemnej.

§ 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem: inwestycji celu publicznego oraz z wyłączeniem stacji paliw, a także z wyłączeniem parkingów i zabudowy dopuszczonej zapisami niniejszego planu;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie będzie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów zajmujących się działalnością gospodarczą polegającą na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów;
- 5) nakaz ochrony zasobów wodnych zasilających Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno oraz Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 144 – Dolina Kopalna Wielkopolska, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z zapisami niniejszego planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na terenach MW/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi
 - d) w przypadku lokalizacji na terenach MN/U, MW/U i U szpitali, domów opieki społecznej lub funkcji czy obiektów usług oświaty, przedszkoli lub żłobków uzyskanie 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,
- 7) zapewnienie wymaganych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na granicach terenów o różnych wymaganiach akustycznych;
- 8) dopuszczenie stosowania zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 9) dopuszczenie stosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwość akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 10) dopuszczenie stosowania rozwiązań przeciwhałasowych na terenach dróg.

§ 6

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

- 1) w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta Swarzędza:
 - a) z uwagi na nawarstwienia kulturowe historycznej zabudowy miasta Swarzędz ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia właściwego miejscowo Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych;
 - b) zachowanie tradycyjnego pokrycia dachowego, zakaz stosowania materiałów ahistorycznych jak blachodachówka,
 - c) na wszelkie prace budowlane, remontowe, konserwatorskie przy obiektach położonych na terenie wpisanym do rejestru zabytków oraz na wycinkę drzew należy uzyskać pozwolenie właściwego miejscowo Konserwatora Zabytków,
 - d) wyklucza się zabudowę zakłócającą ekspozycję zabytku, lokalizację obiektów o formach i kubaturze obcych historycznie ukształtowanej przestrzeni;
- 2) w granicach terenu objętego planem, zlokalizowane są obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) budynek mieszkalny, ul. Wrzesińska 2,
 - b) budynek mieszkalny, ul. Wrzesińska 6,
 - c) budynek mieszkalny, ul. Wrzesińska 8,
 - d) budynek mieszkalny, ul. Wrzesińska 10,
 - e) budynek mieszkalny, ul. Wrzesińska 18,
 - f) budynek mieszkalny, ul. Wrzesińska 24,
 - g) budynek mieszkalny, ul. Wrzesińska 24A,
 - h) budynek mieszkalny, ul. Wrzesińska 26,
 - i) budynek mieszkalny, ul. Kórnicka 2,
 - j) budynek mieszkalny, ul. Kórnicka 4,
 - k) budynek mieszkalny, ul. Kórnicka 6,
 - l) budynek mieszkalny, ul. Kórnicka 10,
 - m) budynek mieszkalny, ul. Kórnicka 16,
 - n) budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 28,
 - o) budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 30;
- 3) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) zachowanie pierwotnej formy i gabarytów,
 - b) zachowanie historycznego układu kompozycyjnego elewacji,
 - c) zakaz zewnętrznego ocieplania płytami styropianowymi, wełną mineralną itp. budynków ceglanych, elewacji wykonanych z okładziny kamiennej oraz posiadających detal architektoniczny,
 - d) zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, a w przypadku, gdy będzie to niemożliwe ze względu na stan zachowania, nakaz zastosowania stolarki o formie i materiale zbliżonym do oryginału.

§ 7

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

§ 8

Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 9

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki na terenach:
 - a) MN/U - 1000m²,
 - b) MW – 1000m²,
 - c) MW/U – 1500m²,
 - d) U – 2000m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki na terenach:
 - a) MN/U, MW, MW/U – 15,0 m,
 - b) U – 30,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 10

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego.

§ 11

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem: MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków: mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków mieszkalno-usługowych oraz budynków usługowych, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków w zabudowie bliźniaczej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynku istniejącego;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 1,0;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 10%;
- 8) geometrię dachów: dachy płaskie;
- 9) maksymalną wysokość budynków – 8,0 m;
- 10) liczbę kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 11) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 400 m².

§ 12

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem: MW, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 2) dopuszczenie pozostawienia, w tym rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków o innej funkcji niż wielorodzinną;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych;
- 4) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 2,0 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 1,5;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 25%;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 14,0 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – 5,0 m;
- 9) geometrię dachów budynków – dachy płaskie lub strome;
- 10) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 1000 m².

§ 13

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z dopuszczeniem lokalizacji lokali usługowych na pierwszej i na drugiej kondygnacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych, przy czym

- na terenach 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, w strefie oznaczonej na rysunku planu jako strefa dopuszczanej zabudowy usługowej, dopuszcza się: lokalizację budynków usługowych, lub wielopoziomowych parkingów;
- 2) zakaz lokalizacji na terenach 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, budynków gospodarczo-garażowych;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji na terenach 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U budynków gospodarczo-garażowych;
 - 4) dopuszczenie na terenach 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U sytuowania budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 5) dopuszczenie na terenach 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U sytuowania budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) na terenie 1MW/U – od 0,1 do 4,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - b) na terenach 2MW/U, 3MW/U – od 0,1 do 3,4, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - c) na terenie 4MW/U – od 0,1 do 2,5, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - d) na terenie 5MW/U – od 1,5 do 4,8, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - e) na terenie 6MW/U – od 1,5 do 4,2, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - f) na terenie 7MW/U – od 0,1 do 3,0, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - g) na terenie 8MW/U – od 0,5 do 3,0, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - h) na terenie 9MW/U – od 1,5 do 3,75, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - 7) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) na terenie 1MW/U – 80% powierzchni działki,
 - b) na terenie 2MW/U – 75% powierzchni działki,
 - c) na terenie 3MW/U – 85% powierzchni działki,
 - d) na terenie 4MW/U – 50% powierzchni działki,
 - e) na terenie 5MW/U – 70% powierzchni działki,
 - f) na terenie 6MW/U – 60% powierzchni działki,
 - g) na terenach 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U – 50% powierzchni działki;
 - 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki:
 - a) na terenach 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U – 15%,
 - b) na terenach 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U – 35%;
 - 9) geometrię dachów: dachy płaskie lub strome;
 - 10) na terenie 1MW/U, z uwzględnieniem pkt 18, wysokość budynków:
 - a) od 8,0 m do 12,0 m w przypadku budynków z dachami płaskimi,

- b) od 9,0 m do 14,0 m w przypadku budynków z dachami stromymi,
 - c) od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych;
- 11) na terenach 2MW/U, 3MW/U, z uwzględnieniem pkt 18, wysokość budynków:
- a) od 7,0 m do 10,0 m w przypadku budynków z dachami płaskimi,
 - b) od 9,0 m do 12,0 m w przypadku budynków z dachami stromymi,
 - c) od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - d) przy czym w strefie podwyższonej wysokości zabudowy nie mniej niż 12,0 m i nie więcej niż 14,0 m, przy czym nie mniej niż trzy i nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne, z uwzględnieniem lit. e;
 - e) w strefie podwyższonej wysokości zabudowy, w przypadku realizacji czterech kondygnacji nadziemnych – nakaz wycofania ostatniej kondygnacji o 1,5 m w stosunku do elewacji frontowej budynku;
- 12) na terenie 4MW/U, z uwzględnieniem pkt 18, wysokość budynków:
- a) od 7,0 m do 12,0 m w przypadku budynków z dachami płaskimi,
 - b) od 9,0 m do 14,0 m w przypadku budynków z dachami stromymi,
 - c) od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych;
- 13) na terenie 5MW/U wysokość budynków:
- a) od 10,0 do 14,0 m, przy czym nie mniej niż dwie i nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne,
 - b) przy czym w strefie podwyższonej wysokości zabudowy nie mniej niż 18,0 m i nie więcej niż 20,0 m, przy czym nie mniej niż pięć i nie więcej niż sześć kondygnacji nadziemnych, z uwzględnieniem lit. c;
 - c) w strefie podwyższonej wysokości zabudowy, w przypadku realizacji sześciu kondygnacji nadziemnych – nakaz wycofania ostatniej kondygnacji o 1,5 m w stosunku do elewacji frontowej budynku;
- 14) na terenie 6MW/U wysokość budynków:
- a) od 13,0 m do 17,0 m, przy czym nie mniej niż trzy i nie więcej niż pięć kondygnacji nadziemnych,
 - b) przy czym w strefie podwyższonej wysokości zabudowy nie mniej niż 18,0 m i nie więcej niż 20,0 m, przy czym nie mniej niż pięć i nie więcej niż sześć kondygnacji nadziemnych, z uwzględnieniem lit. c;
 - c) w strefie podwyższonej wysokości zabudowy, w przypadku realizacji sześciu kondygnacji nadziemnych – nakaz wycofania ostatniej kondygnacji o 1,5 m w stosunku do elewacji frontowej budynku;
- 15) na terenie 7MW/U, z uwzględnieniem pkt 19, wysokość budynków: od 8,0 m do 12,0 m, przy czym nie mniej niż dwie i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne;
- 16) na terenie 8MW/U, z uwzględnieniem pkt 19, wysokość budynków: od 10,0 m do 14,0 m, przy czym nie mniej niż dwie i nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne;
- 17) na terenie 9MW/U, z uwzględnieniem pkt 19, wysokość budynków:
- a) od 13,0 m do 17,0 m, przy czym nie mniej niż trzy i nie więcej niż pięć kondygnacji nadziemnych,
 - b) przy czym w strefie podwyższonej wysokości zabudowy nie mniej niż 18,0 m i nie więcej niż 20,0 m, przy czym nie mniej niż pięć i nie więcej niż sześć kondygnacji nadziemnych, z uwzględnieniem lit. c;
 - c) w strefie podwyższonej wysokości zabudowy, w przypadku realizacji sześciu kondygnacji nadziemnych – nakaz wycofania ostatniej kondygnacji o 1,5 m w stosunku do elewacji frontowej budynku;

- 18) dla budynków gospodarczo-garażowych dopuszczonych na terenach 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U – wysokość maksymalnie – 5,0 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 19) dla budynków garaży wielopoziomowych dopuszczonych na terenach 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U:
 - a) wysokość maksymalnie 12,0 m – na terenie 7MW/U,
 - b) wysokość maksymalnie 14,0 m – na terenie 8MW/U,
 - c) wysokość maksymalnie 17,0 m - na terenie 9MW/U,
- 20) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 21) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 1500 m².

§ 14

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 5U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05 do 1,0 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki dla terenów 1U, 3U, 5U – 20%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki dla terenu 2U – 15%;
- 6) maksymalną wysokość budynków:
 - a) dla terenu 1U – 10,0 m,
 - b) dla terenów 2U, 3U, 5U – 14,0 m,
- 7) geometrię dachów budynków:
 - a) na terenach 1U, 2U, 3U – dachy płaskie,
 - b) na terenie 5U – dachy płaskie lub strome;
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) dla terenu 1U – 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla terenów 2U, 3U, 5U – 3 kondygnacje nadziemne,
- 9) na terenie 3U dopuszczenie skanalizowania istniejącego rowu z dopuszczeniem zmiany jego przebiegu z zachowaniem ciągłości i przepustowości;
- 10) orientacyjne pasy zieleni buforowej – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w przypadku kolizji tej zieleni z infrastrukturą techniczną lub zjazdami na działki, decydujące znaczenie mają infrastruktura techniczna lub zjazdy na działki;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 2000 m².

§ 15

Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 4U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację stacji paliw;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05 do 0,20 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do

- powierzchni działki – 25%;
- 5) maksymalną wysokość budynków – 7,0 m;
 - 6) geometrię dachów budynków – dachy płaskie;
 - 7) liczbę kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna;
 - 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 2000 m².

§ 16

Dla terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZI, 2ZI ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie zielenią, w tym o charakterze zieleni buforowej;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 85% powierzchni terenu ZI.

§ 17

Dla terenu placu wewnętrznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDWp, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów i chodników w ramach spójnego zagospodarowania terenu placu wewnętrznego;
- 3) dopuszczenie infrastruktury o charakterze usługowym w tym typu foodtrack oraz ogródków gastronomicznych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie wprowadzenia zieleni urządzonej;
- 6) dopuszczenie realizacji podziemnych parkingów;
- 7) dopuszczenie realizacji naziemnych stanowisk postojowych na obszarze maksymalnie 20% powierzchni terenu KDWp, usytuowanych w granicach strefy oznaczonej na rysunku planu jako strefa możliwej realizacji stanowisk postojowych;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni terenu KDWp.

§ 18

Dla terenu parkingu wielopoziomowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem: KP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, z uwzględnieniem zapisu pkt 10 i pkt 11;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% powierzchni terenu KP.
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,8
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 4,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 7) wysokość budynków do 14,0 m;
- 8) geometria dachów – dachy płaskie;
- 9) dopuszczenie sytuowania stanowisk postojowych na dachach budynków parkingów wielopoziomowych;
- 10) nakaz realizacji pasa zieleni buforowej na granicy z obszarem drogi krajowej nr 92 – w

strefie wskazanej na rysunku planu, oznaczonej jako orientacyjne pasy zieleni buforowej.

- 11) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenu,
- 12) dopuszczenie lokalizacji naziemnych miejsc postojowych z bezpośrednim dostępem z terenu 6KDW.

§ 19

Dla terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IT, 2IT, 3IT, 4IT, 5IT, 6IT, 7IT, 8IT ustala się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

§ 20

Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonego na rysunku planu symbolem: E, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki 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 terenu E;
- 5) dowolną geometrię dachów;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy – 4,0 m;
- 7) liczbę kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna.

§ 21

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

- 1) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce, z uwzględnieniem pkt 3 i pkt 4, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na terenach 1MW/U, 2MW/U:
 - 1,0 stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - 2,5 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub budynku usługowego,
 - b) na terenach MN/U, MW, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U:
 - 1,3 stanowiska postojowego na jeden lokal mieszkalny,
 - 2,5 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub budynku usługowego,
 - c) na terenach 1U, 2U, 3U, 4U, 5U – 2,5 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub budynku usługowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych, w budynkach garażowo-

- gospodarczych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 60% wymaganych stanowisk postojowych dla terenu 5MW/U, na terenach pobliskich dróg wewnętrznych: 3KDW i 4KDW z uwzględnieniem zapisu § 17 pkt 7, spełniając warunek maksymalnej odległości stanowiska postojowego od budynku 100 m;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 60% wymaganych stanowisk postojowych dla terenów 3MW/U i 6MW/U na terenach pobliskich dróg wewnętrznych 3KDW i 5KDW oraz na terenie placu wewnętrznego oznaczonego symbolem KDWp, z uwzględnieniem zapisu § 17 pkt 7, spełniając warunek maksymalnej odległości stanowiska postojowego od budynku 100 m;
 - 6) dopuszczenie wskazane w pkt 4 i 5 może obejmować maksymalnie 50% naziemnych miejsc postojowych zlokalizowanych na terenach 3KDW, 4KDW, 5KDW, KDWp,
 - 7) dopuszczenie lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych dla terenów 2MW/U, 3MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 9MW/U w podziemnym parkingu zlokalizowanym na terenie KDWp;
 - 8) dopuszczenie lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych dla terenów MW, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U na terenie KP;
 - 9) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-Z, 2KD-Z:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
 - 11) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-D, 2KD-D:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
 - 12) dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej – pieszo-jezdni, oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-Dxs:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) lokalizację pieszo-jezdni,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
 - 13) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) na terenie 6KDW dopuszczenie skanalizowania rowu z dopuszczeniem zmiany jego przebiegu z zachowaniem ciągłości i przepustowości;
 - 14) dla terenów dróg wewnętrznych – pieszo-jezdni, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDWx, 2KDWx:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) lokalizację pieszo-jezdni,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
 - 15) obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych oraz terenów dróg wewnętrznych,

- z uwzględnieniem zapisów pkt 16 – 19;
- 16) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu MN/U z drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu – ulicy Warszawskiej, poprzez teren 1IT;
 - 17) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 1U z dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu;
 - 18) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 4U z drogi krajowej nr 92 poprzez teren drogi wewnętrznej 8KDW;
 - 19) dopuszcza się lokalizację wyjazdu z terenu 7KDW i połączenia komunikacyjnego z drogą krajową nr 92, zgodnie z lokalizacją wyjazdu z terenu 7KDW na drogę krajową nr 92 określoną na rysunku planu.

§ 22

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

- 1) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy, rozbudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z możliwością budowy przepompowni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem przepompowni i zbiorników retencyjnych, a także z możliwością ich zagospodarowania na terenie, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 7) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 9) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci ciepłowniczej;
- 10) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych;
- 11) 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 odrębnymi;
- 12) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się, że: zapisy określone w § 4 pkt 12 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 24

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 25

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 26

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