

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**  
**Z DNIA .....**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część II.B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**  
**§ 1**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część II.B, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.), zwany dalej „planem”.

1. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. Integralną część uchwały stanowią:
  - 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo – część II.B" w skali 1:2000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
  - 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) **dachu płaskim** - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linią zabudowy do 1,5 m:
  - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,

- balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
  - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 60% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy do 1,5 m:
- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
  - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
  - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą kondygnacji wyznacza się zgodnie z Polską Normą;
- 7) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, gzymsów, okapów, oświetlenia zewnętrznego,
  - tarasów, balkonów i powierzchni utwardzonych;
- 8) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

## Rozdział II Ustalenia szczegółowe

### § 3

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy:
  - a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN,**
  - b) usługowej, oznaczone symbolem: **U,**
- 2) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **E,**
- 3) tereny zieleni, oznaczone symbolami: **1Z, 2Z, 3Z,**
- 4) tereny komunikacji:
  - a) dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: **KDZ,**
  - b) dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **KDL,**
  - c) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD,**
  - d) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW.**

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §19;
- 2) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych, z wyłączeniem wiat śmietnikowych oraz zabudowy urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych na terenie U;
- 3) dopuszcza się:
  - a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów lub wskaźników zabudowy, zachowanie ich lub przebudowę,
  - b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
  - c) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy i remontu,
  - d) lokalizację dojeżdż i dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m, przy czym dla terenu 10MN dopuszcza się o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

## § 5

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego i inwestycji dopuszczonych w planie;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 3) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §21.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się:

- 1) nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## § 6

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się tereny dróg publicznych jako tereny ogólnodostępne.

## § 7

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 15MN**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) lokalizację zabudowy wolnostojącej,
  - c) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,5,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - g) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10,0 m,
  - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m,
- h) geometria dachu:
- budynku mieszkalnego: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
  - budynku pomocniczego: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
  - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
- i) wykończenie zewnętrzne budynków:
- stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
  - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
- k) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §21,
- l) dostęp do terenu zgodnie z §21;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku pomocniczego o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup>.

## § 8

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) lokalizację zabudowy wolnostojącej,
  - c) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,5,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - g) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10,0 m,
    - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m,
- h) geometria dachu:
- budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia

- połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
- budynku pomocniczego: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
  - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
- i) wykończenie zewnętrzne budynków:
    - stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
    - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - 1500 m<sup>2</sup> na terenie 2MN,
    - 1200 m<sup>2</sup> na terenie 1MN,
    - zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
  - k) lokalizację zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu,
  - l) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §21,
  - m) dostęp do terenu zgodnie z §21;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku pomocniczego o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup>.

## § 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **14MN**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) lokalizację zabudowy wolnostojącej,
  - c) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,5,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - g) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10,0 m,
    - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m,
  - h) geometria dachu:
    - budynku mieszkalnego: dach płaski lub dach stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,

- budynku pomocniczego: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
  - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
- i) wykończenie zewnętrzne budynków:
- stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
  - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
- k) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §21,
- k) dostęp do terenu zgodnie z §21;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku pomocniczego o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup>.

## § 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **12MN, 13MN**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) lokalizację zabudowy wolnostojącej,
  - c) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,5,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - g) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10,0 m,
    - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m,
  - i) geometria dachu:
    - budynku mieszkalnego: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
    - budynku pomocniczego: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
    - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku

mieszkalnego,

- j) wykończenie zewnętrzne budynków:
    - stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
    - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),
  - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 900m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
  - l) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §21,
  - m) dostęp do terenu zgodnie z §21;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku pomocniczego o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup>.

### § 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy usługowej,
- b) lokalizacja jednego budynku usługowego na działce budowlanej,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,8,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,
- f) wysokość zabudowy:
  - budynku usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10,0 m,
  - budynku pomocniczego: nie wyżej niż 5,5 m,
- g) geometria dachu: dowolna;
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2750 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
- i) lokalizację zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu,
- j) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §21,
- k) dostęp do terenu zgodnie z §21;

2) dopuszcza się lokalizację budynku pomocniczego o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup>.

### § 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **E**, ustala się:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, w tym stacji transformatorowych;

- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 0,6,
- 5) wysokość zabudowy: do 4,0m;
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 7) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §21,
- 8) dostęp do terenu zgodnie z §21.

### § 13

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1Z, 2Z, 3Z** ustala się:

- 1) lokalizację zieleni;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%;
- 5) dostęp do terenu zgodnie z §21.

### § 14

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **KDZ**:

- 1) ustala się:
  - a) tereny dróg publicznych – klasy zbiorczej,
  - b) lokalizację fragmentów dróg usytuowanych poza granicami planu,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację ścieżki pieszej, rowerowej, pieszo-rowerowej,
  - b) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KDL**:

- 1) ustala się:
  - a) tereny dróg publicznych – klasy lokalnej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację ścieżki pieszej, rowerowej, pieszo-rowerowej,
  - b) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 16

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D**:

- 1) ustala się:
  - a) tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla terenów 3KD-D, 4KD-D, lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi,



- zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 17**

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW**:

- 1) ustala się:
  - a) tereny dróg wewnętrznych,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 18**

W zakresie 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 ustala się:

- 1) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

### **§ 19**

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

### **§ 20**

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) pas technologiczny od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 7,5 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi w pasie technologicznym od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z

rysunkiem planu.

## § 21

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) drogi publiczne:
    - a) KDZ – klasy zbiorczej,
    - b) KDL – klasy lokalnej,
    - c) KDD – klasy dojazdowej;
  - 2) drogi wewnętrzne: KDW,
  - 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
  - 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych, dróg wewnętrznych, znajdujących się w granicach opracowania planu, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach o dwóch różnych klasach, obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie, z zastrzeżeniem zapisów pkt 6, 7, 8, 9, 10,
  - 6) obsługę komunikacyjną terenu 1MN z drogi 2KDW,
  - 7) obsługę komunikacyjną terenu 14MN z drogi 2KD-D i 4KD-D,
  - 8) obsługę komunikacyjną terenów położonych wzdłuż drogi powiatowej należy zapewnić z dróg o niższej klasie,
  - 9) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi powiatowej KD-Z z wyjątkiem 1 nowego zjazdu na teren U,
  - 10) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z planowanej obwodnicy Swarzędza, znajdującej się poza granicami opracowania,
  - 11) wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działce budowlanej, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
  - 12) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 13) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 11 i 12 na wyznaczonych do tego celu miejscach na terenie inwestycji, na parkingach naziemnych lub garażach, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
  - 1) ustala się:
    - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
    - d) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji

- sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie ich na własnym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej,
  - g) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
  - j) w przypadku lokalizacji wolnostojącej stacji transformatorowej lub przepompowni ścieków, minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się:
- a) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wolnostojących lub słupowych,
  - b) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako linii kablowych,
  - c) realizację zbiorników retencyjnych,
  - d) możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej jako obiektów wolnostojących.

## **§ 22**

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

## **§ 23**

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów - 30%.

## **Rozdział III Przepisy końcowe**

## **§ 24**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

## **§ 25**

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