

**UCHWAŁA NR/.....
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
Z DNIA 2023 R.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki – część I.A1**

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 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki – część I.A1, 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”.
2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki – część I.A1" w skali 1:2000, wraz z wyrysem 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 XML/GML, 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) **dachu stromym** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
 - 4) **działce budowlanej** – rozumie się przez to działkę budowlaną, o której mowa w art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.);

- 5) **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 linię zabudowy do 1,0m:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 30% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych i wiat na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy do 1,0m:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 7) **ogrodzeniu prefabrykowanym o pełnych przęsłach** - należy przez to rozumieć ogrodzenie z elementów prefabrykowanych, w którym część ażurowa stanowi mniej niż 70% powierzchni całkowitej przęsła ogrodzeniowego;
- 8) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. 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, oświetlenia zewnętrznego,
 - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 9) **objektach kubaturowych** - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;
- 10) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to przedsięwzięcia lub inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100m², gastronomii, turystyki, w tym miejsc noclegowych, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury, rekreacji i sportu, zdrowia, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;
- 12) **termomodernizacji** – rozumie się przez to przedsięwzięcie mające na celu zmniejszenie zapotrzebowania na energię cieplną w budynku, poprzez montaż styropianu, wełny mineralnej, wełny szklanej lub innych materiałów izolacyjnych na ścianach i dachach budynków, powodujących zmianę ich obrysu zewnętrznego.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 3

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

- 1) tereny:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN,**
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem: **MN/U,**
 - c) zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: **1US, 2US,**
 - d) zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP,**
 - e) zieleni, oznaczone symbolami: **1Z, 2Z,**
 - f) infrastruktury technicznej – energetyki, oznaczone symbolami: **1IT-E, 2IT-E,**
 - g) infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków, oznaczone symbolem: **IT-K,**
- 2) tereny komunikacji:
 - a) dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD,**
 - b) publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami: **1KDxs, 2KDxs, 3KDxs, 4KDxs, 5KDxs,**
 - c) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW;**

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §21 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie lokalizacji zabudowy względem gruntów leśnych,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - c) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
 - e) zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych o pełnych przęsłach od strony dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) dla budynków istniejących niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy, z wyłączeniem termomodernizacji budynku,
 - b) dla budynków istniejących zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i remontu, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy, z wyłączeniem termomodernizacji budynku,
 - c) podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - d) lokalizację budynków pomocniczych w granicach działki na terenach MN i MN/U,
 - e) lokalizację dojazdów.

§ 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 i inwestycji celu publicznego;

- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważanych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 5) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 7) dopuszcza się niwelację terenu o wysokości nieprzekraczającej rzędnej terenu przylegających dróg publicznych, przy czym prowadzenie niwelacji nie może powodować zmian terenowych poza terenem inwestycji oraz nie może naruszać interesu osób trzecich i powodować zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla terenów sąsiadujących;
- 8) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §22 ust. 2.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U:
 - a) w przypadku lokalizowania wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) w przypadku lokalizowania budynku mieszkalno-usługowego, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i szpitali jak dla terenów domów opieki społecznej i jak dla terenów szpitali poza miastem;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem US jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

§ 6

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się kształtowanie zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: US, Z, ZP, KDD, KDxs.

§ 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN:**

- 1) ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej,
 - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
 - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,0 m,
 - h) geometria dachu:
 - dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - 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 1000m² przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojeżdża i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
 - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §22 ust. 1 pkt 9, 10 i 11.
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m² każde.

§ 10

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

- 1) ustala się:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
 - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
 - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego, albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego na jednej działce budowlanej,
 - d) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - h) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
 - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,0 m,
 - i) geometria dachu:
 - dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: 1000m²,
 - dla zabudowy usługowej: 1500m²,

- zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojeżdża i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
 - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §22 ust. 1 pkt 9, 10 i 11.
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego i wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m².

§ 11

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

- 1) ustala się:
- a) teren zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji;
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 50%;
 - d) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,2;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: do 8,0m,
 - f) geometria dachu: dowolna,
 - g) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
 - h) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
 - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §22 ust. 1 pkt 9, 10 i 11.
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków pomocniczych i wiat o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m² każde;
 - b) lokalizację parkingów.

§ 12

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

- 1) ustala się:
- a) teren zieleni urządzonej,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 80%,
 - d) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów, z zastrzeżeniem §12 pkt 2 lit. a,
 - e) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
- 2) dopuszcza się:
- a) na terenach 2ZP i 3ZP lokalizację miejsc parkingowych na potrzeby terenów 1US i 2US,
 - b) lokalizację ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizację placów zabaw,
 - d) lokalizację urządzeń turystycznych.

§ 13

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolami: **1Z, 2Z**:

- 1) ustala się:

- a) tereny zieleni,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 90%,
 - d) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
 - e) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna – 0,8;
- 5) wysokość zabudowy: do 6,0m;
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 7) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
- 8) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §22 ust. 1 pkt 9, 10 i 11.

§ 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonego symbolem: **IT-K** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków;
- 2) zachowanie wszelkich uciążliwości w granicach działki budowlanej;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna – 0,8;
- 6) wysokość zabudowy: do 6,0m;
- 7) geometria dachu: dowolna;
- 8) dostęp do terenu zgodnie z §22 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
- 9) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §22 ust. 1 pkt 9, 10 i 11.

§ 16

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD**:

- 1) ustala się:
 - a) teren dróg publicznych – klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu 8KDD lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym przystanków autobusowych, dróg dla pieszych i rowerów oraz miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi .

§ 17

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

- 1) ustala się:

- a) teren publicznych ciągów pieszo-jezdných,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym przystanków autobusowych, dróg dla pieszych i rowerów oraz miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18

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

- 1) ustala się:
 - a) teren dróg wewnętrznych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu 1KDW lokalizację placów do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym przystanków autobusowych, dróg dla pieszych i rowerów oraz miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19

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.

§ 20

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:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN zgodnie z §9 pkt 1 lit. j),
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, zgodnie z §10 pkt. 1 lit. j),
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami: US zgodnie z §11 pkt. 1 lit. g);
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 12,0m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 100°.

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

§ 21

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia 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) strefę ochronną od magistrali wodociągowej o szerokości 10,0m (po 5,0 m od osi wodociągu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) strefę ochronną od kanałów kanalizacji sanitarnych o szerokości 5,0m (po 2,5m od osi kanału w

- obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w strefach ochronnych, o których mowa w §21 pkt 2 i 3, nakaz zachowania pasa wolnego od zabudowy i wysokich nasadzeń;
 - 5) strefy ograniczonej wysokości obiektów budowlanych od lotniska Poznań/Kobylnica, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) strefa maksymalnej wysokości obiektów budowlanych od 98,5m n.p.m. do 127,0m n.p.m. dla powierzchni podejścia (spadek 1:20),
 - b) strefa maksymalnej wysokości obiektów budowlanych od 98,5m n.p.m. do 130,6m n.p.m. dla powierzchni przejściowej (spadek 1:5),
 - c) strefa maksymalnej wysokości obiektów budowlanych do 130,6m n.p.m. dla powierzchni poziomej wewnętrznej;
 - 6) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych, infrastrukturą elektroenergetyczną, wodociągową i kanalizacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) z uwagi na sąsiedztwo lotniska Poznań/Kobylnica zabudowa i zagospodarowanie terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) strefę szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu o szerokości 20,0m od granicy obszaru kolejowego, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) w strefie roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4,0m od granicy obszaru kolejowego, przy czym nie dotyczy robót związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej,
 - b) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4,0 do 20,0m od granicy obszaru kolejowego wymaga uzgodnienia z zarządcą infrastruktury;
 - 9) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych , zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) drogi publiczne: KDD – klasy dojazdowej;
 - 2) publiczne ciągi pieszo-jezdne: KDxs;
 - 3) drogi wewnętrzne: KDW;
 - 4) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
 - 5) 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;
 - 6) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;
 - 7) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie;
 - 8) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drodze publicznej i drodze wewnętrznej, obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi wewnętrznej;
 - 9) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 40m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - c) 5 miejsc postojowych na terenie US;
 - 10) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 11) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 9 i 10 w granicach realizowanej inwestycji, na wyznaczonych do tego celu miejscach, w tym na parkingach naziemnych zewnętrznych lub w

garażach.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) lokalizację, rozbudowę i przebudowę 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 komunalnych 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 zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych, 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) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami 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 wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m²;

2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych na każdym terenie w planie.

§ 23

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

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 24

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

§ 25

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 26

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