

Uchwała Nr .../.../2023
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 2023 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rynek w Swarzędzu i okolice” - kwartał zabudowy śródmiejskiej położony przy pl. Niezłomnych w Swarzędzu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

§ 1

1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rynek w Swarzędzu i okolice” - kwartał zabudowy śródmiejskiej położony przy pl. Niezłomnych w Swarzędzu, 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 29.03.2011 r. zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.), zwany dalej planem.

2 Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rynek w Swarzędzu i okolice” - kwartał zabudowy śródmiejskiej położony przy pl. Niezłomnych w Swarzędzu, opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 80% długości elewacji frontowej budynku lub wiaty;
- 4) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej z wyjątkiem balkonów;
- 5) 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;
- 6) obiektach infrastruktury technicznej - rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe;
- 8) przestrzeni ogólnodostępnej - należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służący nawiązywaniu relacji społecznych;

- 9) zabudowie śródmiejskiej - należy przez to rozumieć zabudowę śródmiejską w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 10) akcent architektoniczny - należy przez to rozumieć ozdobne elementy budynku takie jak: wieżyczki, lukarny, attyki, wykusze i ryzality.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem MN;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tereny usług, oznaczone na rysunku symbolem 1MN-U, 2MN-U;
- 3) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub tereny usług, oznaczone na rysunku symbolami 1MWK-U, 2MWK-U, 3MWK-U;
- 4) dróg publicznych - klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD;
- 5) obsługi komunikacji - teren placu lub rynku, oznaczony na rysunku symbolem KOR.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) obszar zabudowy śródmiejskiej na terenie planu;
- 2) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów sezonowych, związanych z plenerową formą wystawienniczą i prowadzeniem działalności usługowej na terenie KOR, o ile szczegółowe zapisy planu nie stanowią inaczej;
- 3) zakaz sytuowania nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 4) nakaz stosowania kolorystyki elewacji i dachów, która nawiązuje do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych;
- 6) lokalizację zabudowy zgodnie z obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 7) obowiązujące linie zabudowy przy sytuowaniu garaży, budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat garażowych, stanowią linie nieprzekraczalne;
- 8) dopuszczenie w stosunku do budynków istniejących, niespełniających wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych ich remont i przebudowę w dotychczasowych parametrach;
- 9) dopuszczenie sytuowanie budynków 1,5 m od granicy oraz bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 10) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej.

§ 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 oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 3) dopuszczenie niwelacji 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;
- 4) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dla terenów oznaczonych symbolami MN-U dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizacji:

- usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
- usług opieki społecznej i szpitali jak dla terenów przeznaczonych opieki społecznej i szpitali poza miastem,

c) dla terenów oznaczonych symbolami MWK-U dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizacji:

- usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
- usług opieki społecznej i szpitali jak dla terenów przeznaczonych opieki społecznej i szpitali poza miastem;

2) nakaz uwzględnienia wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń w zagospodarowaniu terenu, w tym zwłaszcza nakaz zwrócenia szczególnej uwagi na ochronę środowiska wodno-gruntowego przed zanieczyszczeniem, wynikających z położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę konserwatorską:

1) historycznego układu urbanistycznego miasta Swarzędz wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2255/A z 24.11.1992 r. na terenie którego ustala się następujące zapisy konserwatorskie:

- a) zakaz instalowania reklam wielkoformatowych w sposób zakłócający wygląd budynku oraz osie widokowe na obiekty zabytkowe,
- b) wszelkie prace budowlane, konserwatorsko-restauracyjne na terenie układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zakaz montażu instalacji fotowoltaicznych od strony elewacji frontowej lub w sposób widoczny i deprecjonujący wartość zabytkową obiektu i układu architektoniczno-przestrzennego miasta,
- d) konieczność dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie usytuowania, skali i bryły oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
- e) podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obiektów wpisanych do rejestru zabytków (Dom przy ul. Piaski 8, Dom przy Rynek 23), oznaczonych na rysunku planu, dla których ustala się następujące warunki konserwatorskie:

- a) wszelkie roboty budowlane, konserwatorskie, renowacyjne przy budynkach oraz wszelkie podziały nieruchomości prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zakaz ocieplania zewnętrznego,
- c) nakaz utrzymania lub przywrócenia obiektom zabytkowym ich historycznej bryły, wystroju elewacji, kształtu i podziałów stolarki otworowej,
- d) nakaz zastosowania jako pokrycia dachowego materiału historycznego - dachówka ceramiczna, w kolorze naturalnym,

- e) podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu, dla których ustala się następujące warunki konserwatorskie:
 - a) zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu,
 - b) nakaz zachowania historycznej bryły budynku oraz kształtu dachu,
 - c) w przypadku budynków z elewacjami ceglanymi lub z dekoracją architektoniczną zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian,
 - d) w zakresie kolorystyki elewacji nakaz nawiązywania do historycznych tendencji kolorystycznych występujących na danym terenie,
 - e) wszelkie prace budowlane, konserwatorsko-restauratorskie mające wpływ na zamianę wyglądu zewnętrznego obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) przestrzeń publiczną w rozumieniu obowiązujących przepisów, z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz przestrzeni ogólnodostępnej stanowią drogi publiczne, a także teren obsługi komunikacji - teren placu lub rynku, oznaczony symbolem KOR;
- 2) w obrębie przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych, nakazuje się stosowanie jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego, takiego jak np. latarnie, ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, itp.

§ 8

Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku symbolem MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej, albo jako budynku garażowego zblokowanego w granicy z sąsiednią działką budowlaną albo zblokowanego z budynkiem garażowym na działce sąsiedniej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojącego budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego, w tym wiaty garażowej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nakaz zachowania wskaźnika intensywności od 0,01 do 1,8;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - nie więcej niż 9 m, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 9) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego 1 kondygnacja - nie więcej niż 6 m;
- 10) zapisy zawarte w pkt 8, nie dotyczą budynków wyższych, istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu, które mogą - w ramach przebudowy lub rozbudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość, dotyczy to również istniejących akcentów architektonicznych;
- 11) dopuszczenie podpiwniczenia budynków;
- 12) dachy dowolne;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie mniejsza niż 500 m², nie dotyczy wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 14) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych w planie lub po za jego opracowaniem;
- 15) nakaz zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal;
- 16) dopuszczenie lokalizacji dojeżdża i dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej.

§ 9

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub terenów usług, oznaczonych na rysunku symbolami 1MN-U, 2MN-U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej albo zabudowy usługowej;
- 2) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej, albo jako budynku garażowego zblokowanego w granicy z sąsiednią działką budowlaną albo zblokowanego z budynkiem garażowym na działce sąsiedniej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojącego budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego, w tym wiaty garażowej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy - od 0,01 do 3,2;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy do 3 kondygnacji - nie więcej niż 12 m, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 9) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego 1 kondygnacja - nie więcej niż 6 m;
- 10) zapisy zawarte w pkt 8, nie dotyczą budynków wyższych, istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu, które mogą - w ramach przebudowy lub rozbudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość, dotyczy to również istniejących akcentów architektonicznych;
- 11) dopuszczenie podpiwniczenia budynków;
- 12) dachy dowolne;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie mniejsza niż 1200 m², nie dotyczy wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 14) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych w planie lub po za jego opracowaniem;
- 15) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal dla zabudowie mieszkaniowej,
 - b) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - c) 4 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - d) 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - e) 5 stanowisk na każde 10 łóżek w hotelu,
 - f) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów innych niż wymienione w lit b-e,
 - g) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 stanowisk postojowych;
- 16) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej.

§ 10

Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub terenów usług, oznaczonych na rysunku symbolami 1MWK-U, 2MWK-U, 3MWK-U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja na działce zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej albo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej albo zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garażu, budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego, w tym wiaty garażowej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MWK-U - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 2MWK-U oraz 3MWK-U - 95% powierzchni działki budowlanej;

- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MWK-U - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 2MWK-U oraz 3MWK-U - 1% powierzchni działki budowlanej;
- 5) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MWK-U - od 0,01 do 2,0,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 2MWK-U oraz 3MWK-U - od 0,01 do 3,8;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy do 3 kondygnacji - nie więcej niż 15 m, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 7) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo- garażowego 1 kondygnacja - nie więcej niż 6 m;
- 8) zapisy zawarte w pkt 6, nie dotyczą budynków wyższych, istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu, które mogą - w ramach przebudowy lub rozbudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość, dotyczy to również istniejących akcentów architektonicznych;
- 9) dopuszczenie podpiwniczenia budynków;
- 10) dachy dowolne;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie mniejsza niż 1000 m², nie dotyczy wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 12) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych w planie lub po za jego opracowaniem;
- 13) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na każdy lokal dla zabudowie mieszkaniowej,
 - b) 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 stanowisk postojowych;
- 14) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

Na terenach dróg publicznych - klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji ładowarek do autobusów elektrycznych na terenie 3KDD.

§ 12

Na terenie obsługi komunikacji - teren placu lub rynku, oznaczonego na rysunku symbolem KOR ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni działki budowlanej;
- 2) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,9;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszcza się lokalizację kiosków i punktów handlowych, wiat przystankowych oraz szaletów o wysokości nie większej niż 3,5 m i powierzchni rzutu mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 35 m²;
- 5) dopuszcza się lokalizację małej architektury oraz zieleni niskiej i wysokiej;
- 6) dopuszcza się iluminację małej architektury oraz zieleni;
- 7) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ładowarek do autobusów elektrycznych.

§ 13

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się dla obszaru objętego planem obszar zabudowy śródmiejskiej, dla którego obowiązują przepisy odrębne, dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 14

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

- 1) ustala się:
 - a) powierzchnię działek minimum 400 m²,
 - b) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 15 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70° i nie większy niż 100°;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 15

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) nakaz zachowania ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych istniejących i projektowanych elementów dróg,
 - b) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i ich przebudowę i rozbudowę, w tym w szczególności w zakresie sieci:
 - a) wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,
 - b) monitoringu wizyjnego, systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 4) dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie, aby sieć wodociągowa była realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów MN, MN-U oraz MWK-U do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - c) w sytuacji braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób określony w lit. a i b dopuszczenie ich odprowadzanie do sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 9) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 12,
 - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektryczną albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem wymagań 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 z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt 12;
- 12) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 13) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych.

§ 16

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

§ 17

Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 19

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