

UCHWAŁA NR/...../2025
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 2025 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.C**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527) Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.C, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Gruszczyń, Kobylnica, Uzarzewo i Uzarzewo Katarzynki - część II.C” w skali 1 : 2000, 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 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, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **budynku pomocniczym** - należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²;
- 2) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) **sieciach infrastruktury technicznej** - rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ropociągowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 7) **teren** - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym;
- 8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie gastronomii, kultury, ochrony zdrowia, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, administracji, bankowości, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 500 m², z wyłączeniem

Projekt – wyłożenie do publicznego wglądu

obiektów usługowych w zakresie: stolarni, hurtowni, zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych, zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich oraz części samochodowych, w tym elementów karoserii, punktów do zbierania, składowania lub przeładunku złomu lub odpadów, transportu ciężarowego, stacji napraw i obsługi oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu, obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu, myjni samochodowych, krematoriów;

- 9) **zieleni izolacyjno-krajobrazowej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone formowane w kształcie pasów lub szpalerów, wzdłuż linii rozgraniczających tereny.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1U, 2U, 3U, 4U**;
- 4) teren usług oświaty, oznaczony na rysunku symbolem **UO**;
- 5) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, oznaczone symbolami **1E, 2E, 3E**;
- 6) teren infrastruktury technicznej - wodociągowej, oznaczony symbolem **W**;
- 7) tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku symbolami **1ZP/US, 2ZP/US**;
- 8) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem **ZP**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku symbolami **1KDL, 2KDL**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KW, 30KDW**;
- 12) teren wewnętrznego ciągu pieszego, oznaczony na rysunku symbolem **KDWx**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz:
 - a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem terenu **1U**,
 - b) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioletu i niebieskiego,
 - c) lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych;
- 1) dopuszczenie:
 - a) zachowania istniejącej zabudowy oraz prowadzenia przy niej robót budowlanych,
 - b) lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - c) lokalizacji dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na terenie **1U** przedsięwzięć mogących potencjalnie

oddziaływać na środowisko w zakresie:

- a) instalacji naziemnego i podziemnego magazynowania gazu, w tym azotu lub argonu,
- b) instalacji do oczyszczania ścieków przemysłowych;
- 3) lokalizację na terenach **MN/U** wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 4) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub rowów, uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego;
- 5) zakaz zmiany ukształtowania terenu powyżej 0,5 m nad poziomem terenu;
- 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenie **UO** jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci młodzieży,
 - d) na terenach **ZP/US** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - e) na terenie **ZP** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 7) w przypadku lokalizacji budynków kultury, nauki i oświaty na terenach oznaczonych kolejnymi symbolami **MN/U**, dla obiektów tych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci młodzieży.

§ 6. Nie ustala się wymagań w zakresie kształtowania krajobrazu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się ochronę stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku, w obrębie których obowiązuje nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 2) lokalizację na działce nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 3) lokalizację zieleni izolacyjno-krajobrazowej zgodnie z rysunkiem;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku pomocniczego;
- 5) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 50% powierzchni działki;
- 8) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5;
- 9) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m,
 - b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 5 m;
- 10) stosowanie dachów stromych lub płaskich;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż:
 - c) 700 m² dla terenów **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN,**

- d) 800 m² dla terenu **1MN**;
- e) 1000 m² dla pozostałych terenów;
- 12) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 11 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

3. Dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki.

§ 10. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków:
 - a) mieszkalno-usługowych na terenach **6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U**;
 - b) mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych na pozostałych terenach;
- 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jako wolno stojącej;
- 3) lokalizację na działce:
 - a) jednego budynku mieszkalno-usługowego na terenach **6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U**;
 - b) jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego na pozostałych terenach;
- 4) na terenach **6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U** maksymalny udział części mieszkalnej w powierzchni użytkowej budynku mieszkalno-usługowego - 40% powierzchni użytkowej budynku;
- 5) lokalizację zieleni izolacyjno-krajobrazowej zgodnie z rysunkiem;
- 6) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku pomocniczego;
- 7) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki;
- 9) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki;
- 10) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5;
- 11) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m,
 - b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 5 m;
- 12) stosowanie dachów stromych lub płaskich;
- 13) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m²;
- 14) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 13 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

3. Dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki.

§ 11. 1. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1U, 2U, 3U, 4U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych;

- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych,
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 30% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych nie więcej niż 12 m,
 - b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 6 m;
- 8) dowolną geometrię dachów;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m²,
- 10) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 9 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

3. Dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki.

§ 12. 1. Na terenie usług oświaty, oznaczonym na rysunku symbolem **UO** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków oświaty,
 - b) urządzeń rekreacji plenerowej, obiektów sportowo-rekreacyjnych, boisk sportowo-rekreacyjnych, placów gier i zabaw dla dzieci;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków biurowych,
 - b) budynków kultury i nauki,
 - c) budynków handlu, gastronomii i usług,
 - d) budynków służby zdrowia,
 - e) budynków pomocniczych;
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 30% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,5;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy - 15 m;
- 8) dowolną geometrię dachów;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 5000 m²;
- 10) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 12 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

3. Dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki.

§ 13. Na terenach infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, oznaczonych na rysunku symbolami **1E**, **2E**, **3E** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację stacji transformatorowo-rozdzielczych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;

- 2) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 10% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy - 3m,
- 7) dowolną geometrię dachów;
- 8) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 14. Na terenie infrastruktury technicznej - wodociągowej, oznaczonym na rysunku symbolem **W** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację ujęcia wody wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni towarzyszącej;
- 3) dostęp do przyległych terenów dróg publicznych.

§ 15. 1. Na terenach zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZP/US**, **2ZP/US** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) parku oraz zieleni towarzyszącej,
 - b) budynków lub obiektów z zakresu usług sportu i rekreacji,
 - c) budynków oświaty,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń rekreacji plenerowej, obiektów sportowo-rekreacyjnych, boisk sportowo-rekreacyjnych, placów gier i zabaw dla dzieci,
 - b) budynków kultury i nauki,
 - c) budynków usługowych dla potrzeb budynków i obiektów określonych w pkt 1,
- 3) lokalizację budynków i wiat z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) lokalizację zieleni izolacyjno-krajobrazowej zgodnie z rysunkiem;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 50% powierzchni działki;
- 7) intensywność zabudowy od 0 do 0,4;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy - 9 m,
- 9) dowolną geometrię dachów;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m²;
- 11) dostęp do przyległych terenów dróg publicznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 10 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

3. Dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki.

§ 16. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku symbolem **ZP** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację parku, skweru lub zielenca;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń rekreacji plenerowej, boisk sportowo-rekreacyjnych, placów gier i zabaw dla dzieci,
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 90% powierzchni działki;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;

- 6) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 17. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) **1KDL, 2KDL** - drogi klasy lokalnej;
 - b) **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** - drogi klasy dojazdowej;
- 2) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych i ścieżek pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych.

§ 18. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KW, 30KDW** ustala się:

- 1) w zakresie zagospodarowania pasa drogowego - przekrój jednojezdniowy dwupasowy lub ciąg pieszo-jezdny;
- 2) dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1 elementów pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych.

§ 19. Na terenie wewnętrznego ciągu pieszego, oznaczonych na rysunku symbolem **KDWx** ustala się:

- 1) w zakresie zagospodarowania - ciąg piesz;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych;
- 3) zakaz sytuowania miejsc postojowych dla samochodów;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, wszystkich nieutwardzonych powierzchni.

§ 20. 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 ochronę głównych zbiorników wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na terenach **MN, MN/U, U** ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki - 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z zapisami § 9 ust. 1 pkt 11, § 10 ust. 1 pkt 12, § 11 ust. 1 pkt 9;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

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

Projekt – wyłożenie do publicznego wglądu

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) gazociągów wysokiego ciśnienia wraz ze strefami kontrolowanymi,
 - b) napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia wraz z pasami technologicznymi,
 - c) napowietrznych elektroenergetycznych linii średniego napięcia wraz z pasami technologicznymi,
 - d) wodociągu wraz ze strefą ochronną;
- 2) w strefach kontrolowanych wskazanych w pkt 1 zakaz realizacji obiektów budowlanych, urządzenia składów i magazynów, sadzenia drzew w odległości 3,0 m od osi gazociągu oraz podejmowania wszelkich działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w pasach technologicznych wskazanych w pkt 1 zakaz lokalizowania miejsc stałego pobytu ludzi, tworzenia hałd i nasypów, a także sadzenia roślinności powyżej 3 m wysokości;
- 4) w strefie ochronnej wodociągu wskazanej w pkt 1 zakaz realizacji obiektów kubaturowych oraz sadzenia drzew;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla:
 - a) strefy ochronnej bezpośredniego ujęcia wody na terenie W,
 - b) terenów zlokalizowanych przy granicy obszarów kolejowych,
 - c) lasów znajdujących się przy granicy obszaru opracowania.

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

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, dróg pieszo - rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, wyłącznie w granicach inwestycji w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1,5 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej,
 - c) 1 miejsce postojowe dla każdego terenu infrastruktury technicznej.
- 5) zapewnienie 20 stanowisk postojowych dla rowerów na terenie UO.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem pkt 5 i 6;
- 5) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do odprowadzania ścieków komunalnych;

Projekt – wyłożenie do publicznego wglądu

- 6) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni do oczyszczania ścieków;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z uwzględnieniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na terenie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi, energii elektrycznej lub mikroinstalacji;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub mikroinstalacji;
- 12) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych.

§ 25. 1. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się do czasu przebudowy sieci infrastruktury technicznej lub skablowania linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia w odległości 20 m od osi gazociągu w obu kierunkach;
- 2) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia w odległości 20 m od osi linii w obu kierunkach;
- 3) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia w odległości 7 m i 10 m od osi linii w obu kierunkach.

2. W strefie i pasach wymienionych w ust. 1 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gmin Swarzędz.

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