

Projekt

z dnia 15 października 2024 r.
Zatwierdzony przez

BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Swarzędzu
62-020 Swarzędz, ul. św. Marcina 1
tel. 61 65-12-105

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU

z dnia 29 października 2024 r.

17.10.2024
Klelew

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic
Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) 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 2024 r. poz. 1130), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688), Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie”, 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 „Rejon ulic Poprzecznej i Łowieckiej w Łowęcinie” 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) **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 m:
 - 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;
- 5) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez pionowy rzut 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;
- 6) **objektach kubaturowych** - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;
- 7) **terenie** - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną symbolem cyfrowo-literowym i liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 8) **usługach nieuciążliwych** - rozumie się przez to przedsięwzięcia lub inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność związaną z prowadzeniem czynności przeznaczonych do celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m², 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.

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

Rozdział 2. **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,**
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U,**

- c) zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM,**
 - d) zieleni, oznaczony symbolem: **Z,**
 - e) lasów, oznaczony symbolem: **ZL,**
 - f) rolnicze, oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R,**
 - g) infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem: **IT;**
- 2) tereny komunikacji:
- a) dróg publicznych - klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ,**
 - b) dróg publicznych - klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD,**
 - 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 § 23 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 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,
 - 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,
 - c) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy i remontu,
 - d) w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - e) lokalizację budynków pomocniczych w granicach działki,
 - f) lokalizację dojazdów i 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 i 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 usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;
- 7) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 8) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 24 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 usług zdrowia jak dla terenów domów opieki społecznej i jak dla terenów szpitali poza miastem;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami RM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 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 ustala się w granicach stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed otrzymaniem zgody na budowę.

§ 8.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: KDZ, KDD.

§ 9.

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

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: 25% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,75,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%,
- g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych - nie wyżej niż 9 m,
 - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna - nie wyżej niż 5 m,
- h) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
 - dla budynków pomocniczych: dach płaski lub jedno- lub dwuspadowy,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojścia i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- j) dostęp do terenu zgodnie z § 24 ust. 1 pkt 5,
- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 24 ust. 1 pkt 6, 7 i 8;

2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.

§ 10.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **3MN**:

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: 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,9,

- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych - nie wyżej niż 11,5 m,
 - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna - nie wyżej niż 5 m,
 - h) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: dach stromy dwuspadowy,
 - dla budynków pomocniczych: dach płaski lub jedno- lub dwuspadowy,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojeżdża i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - j) dostęp do terenu zgodnie z § 24 ust. 1 pkt 5,
 - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 24 ust. 1 pkt 6, 7 i 8;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.

§ 11.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **4MN**:

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: 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,9,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,
- g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych - nie wyżej niż 9,5 m,
 - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna - nie wyżej niż 5 m,
- h) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: dach stromy dwuspadowy,
 - dla budynków pomocniczych: dach płaski lub jedno- lub dwuspadowy,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojeżdża i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- j) dostęp do terenu zgodnie z § 24 ust. 1 pkt 5,

- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 24 ust. 1 pkt 6, 7 i 8;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.

§ 12.

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

- 1) ustala się:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
 - b) lokalizację zabudowy 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: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,9,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - h) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych - nie wyżej niż 9 m,
 - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna - nie wyżej niż 5 m,
 - i) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
 - dla budynków usługowych: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
 - dla budynków pomocniczych: dowolna,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000 m², zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojazdu i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z § 24 ust. 1 pkt 5,
 - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 24 ust. 1 pkt 6, 7 i 8;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m².

§ 13.

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

- 1) ustala się:
- a) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

- b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym budynek mieszkalny nie większy niż 200 m²,
 - d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,9,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 60%,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych - nie wyżej niż 9 m,
 - budynku pomocniczego i inwentarskiego: do 10 m,
 - budowli rolniczych: do 10 m,
 - wiat: do 5 m;
 - g) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: dach stromy dwuspadowy,
 - dla pozostałych budynków, budowli i wiat: geometria dachu dowolna,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - i) dostęp do terenu zgodnie z § 24 ust. 1 pkt 5,
 - j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 24 ust. 1 pkt 6, 7 i 8;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację usług agroturystyki w ramach budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację budowli rolniczych.

§ 14.

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

- 1) ustala się:
 - a) teren 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 § 24 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się lokalizację kładek, dróg pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15.

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

- 1) ustala się:
 - a) teren lasów,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 95%,
 - d) dostęp do terenu zgodnie z § 24 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń służących prowadzeniu gospodarki leśnej,
 - b) ogrodzeń wynikających z prowadzonej gospodarki leśnej,
 - c) urządzeń turystycznych.

§ 16.

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

- 1) ustala się:
 - a) tereny rolnicze,
 - b) zachowanie i ochronę istniejących rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni terenu,
 - d) dostęp do terenu zgodnie z § 24 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację niekubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą, w szczególności: płyty obornikowe, silosy o wysokości do 15 m, urządzenia melioracyjne.

§ 17.

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

- 1) teren infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem infrastruktury komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) obowiązek zagospodarowania zielenią terenów lub ich fragmentów niewykorzystanych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi, dojścia, dojazd.

§ 18.

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

- 1) ustala się:

- a) teren dróg publicznych - klasy zbiorczej,
 - b) do szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym przystanków autobusowych, dróg pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19.

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

- 1) ustala się:
- a) teren dróg publicznych - klasy dojazdowej,
 - b) do szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym przystanków autobusowych, miejsc postojowych, dróg pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20.

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) do szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 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, miejsc postojowych, dróg pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21.

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 części obszaru, oznaczonej na rysunku planu, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 22.

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. i, § 10 pkt 1 lit. i, § 11 pkt 1 lit. i,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, zgodnie z § 12 pkt 1 lit. j;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 16 m;
- 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.

§ 23.

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) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV o szerokości 14 m (po 7 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 pobyt ludzi w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych i infrastrukturą elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24.

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

- 1) drogi publiczne:
 - a) KDZ - klasy zbiorczej,
 - b) 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 terenu objętego planem w zakresie ruchu samochodowego:
 - a) z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie, z zastrzeżeniem § 24 ust. 1 pkt 5 lit. b,

- b) dla terenów 1MN i 2MN, obsługa komunikacyjna wyłącznie z terenu drogi wewnętrznej 1KDW;
- 6) 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 i zagrodowej,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 7) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6 i 7 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych lub w garażach, z zastrzeżeniem § 24 ust. 1 pkt 9;
- 9) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną.

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 komunalnych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) 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,
- e) pobór wody do celów bytowo - gospodarczych z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem § 24 ust. 2 pkt 2 lit. b, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) 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,
- h) 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,
- i) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m²;

2) dopuszcza się:

- a) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych na każdym terenie w planie,

b) na terenach RM i R pobór wody z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25.

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 26.

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

§ 27.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 28.

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

Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Grzegorz Taterka

INSPEKTOR
ds. Planowania Przestrzennego

Hetmańczyk
Paulina Hetmańczyk

KIEROWNIK
Wydziału Architektury i Urbanistyki

Jędrzej Cesar

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

Anna Myszkińska
Radaca Prawny

