

Projekt

z dnia 12 listopada 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

15. 11. 2024

[Podpis]

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Leśnej, Swarzędzkiej i Ogrodniczej w Janikowie” – część B.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1465 ze zmianami) i 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. 2024 poz. 1130), w związku z 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. poz. 1688), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Leśnej, Swarzędzkiej i Ogrodniczej w Janikowie” – część B, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (uchwalonego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.), oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz obejmującej „Rejon ulicy Swarzędzkiej w Janikowie” (uchwalonej Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.), zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rejon ulic: Leśnej, Swarzędzkiej i Ogrodniczej w Janikowie” – część B, opracowany 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 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.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu.

§ 2.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;

- 3) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach co najmniej dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°;
- 4) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, zatoki autobusowe, itp.;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) **ogródka gastronomicznym** – należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, wykonany w formie umożliwiającej demontaż, niepołączony trwale z gruntem i niewydzielony z przestrzeni za pomocą trwałych przegród budowlanych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu usługowego, który stanowi dla niego zaplecze socjalno-sanitarne;
- 7) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć drogę, przeznaczoną dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 8) **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;
- 9) **sieciach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 10) **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.

§ 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**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U**;
- 3) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL, 2ZL, 3ZL**;
- 4) tereny zieleni i infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP/IT, 2ZP/IT, 3ZP/IT**;
- 5) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami **1E, 2E, 3E, 4E**;
- 6) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **1K, 2K**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDWx, 2KDWx, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW**;
- 8) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D**.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji, budowy i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, w tym:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
 - urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
 - obiektów kontenerowych,
 - ogródków gastronomicznych,
 - b) sytuowania nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioleto, zieleni i niebieskiego,
 - d) lokalizacji ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt 3-4;
- 3) dopuszczenie zachowania, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków lub ich części, usytuowanych na terenach zabudowy, poza obszarem ograniczonym przez linie zabudowy;
- 4) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, części podziemne budynku - maksymalnie o 1,5 m,
 - b) okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality – maksymalnie o 0,8 m;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych wyłącznie w liniach zabudowy,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych i placów zabaw,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) dojazdów i dojść,
 - f) sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 5.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego 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 przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminnym;
- 4) w strefie zieleni wysokiej, wskazanej na rysunku planu, zagospodarowanie co najmniej 70% powierzchni tej strefy istniejącymi i nowo nasadzonymi drzewami o wysokości nie mniejszej niż 2 m;

- 5) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 6) zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną lub zabudową, dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń;
- 7) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, a w przypadku lokalizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego lub zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zapewnienie w granicach działki budowlanej dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej;
- 9) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń służących do retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;
- 10) na terenach **MN**, **MN/U**, **ZL**, **E** i **K** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do sieci kanalizacji deszczowej lub zbiorników retencyjnych, z dopuszczeniem zagospodarowania wód na terenie;
- 12) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dojeżdż i dojazdów.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę zabytków archeologicznych w strefie stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku, ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w granicach których nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się na terenach **1KD-L**, **2KD-L**, **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D** nadanie spójnego charakteru obiektom małej architektury, oświetleniu oraz nawierzchniom.

§ 8.

1. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 2) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;

- 3) zagospodarowanie co najmniej 35% powierzchni wskazanej na rysunku planu strefy zieleni towarzyszącej zabudowie drzewami i krzewami o wysokości nie mniejszej niż 2 m, wraz z dościami, dojazdami i sieciami infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację budynku garażowego jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego, z dopuszczeniem lokalizacji jednego budynku garażowego albo budynku gospodarczego albo gospodarczo-garażowego w układzie wolnostojącym;
- 5) maksymalną powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnia biologicznie czynną – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje – 9,5 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 8) intensywność zabudowy działki od 0,00 do 0,75;
- 9) maksymalną wysokość budynku garażowego, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego wolnostojącego – 5 m do kalenicy lub najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 10) przekrycie budynków dachem płaskim lub stromym;
- 11) dla przekryć elementów takich jak wykusze, kafry i ryzality stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 12) przekrycie budynku garażowego, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia połączenia dachowej do 35°;
- 13) podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 800 m² na terenie **7MN, 8MN,**
 - b) 1200 m² na terenach **5MN, 6MN,**
 - c) 1500 m² na terenach **3MN, 4MN,**
 - d) 2000 m² na terenach **1MN, 2MN;**
- 14) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów ciężarowych;
- 15) obsługę komunikacyjną, z zastrzeżeniem § 19 pkt 4:
 - a) terenu **1MN** z dróg **1KD-L, 1KDW, 2KDW,**
 - b) terenu **2MN** z dróg **1KDW, 2KDW, 3KDW,**
 - c) terenu **3MN** z dróg **3KDW, 10KDW,**
 - d) terenu **4MN** z dróg **2KD-D, 3KDW, 4KDW,**
 - e) terenu **5MN** z dróg **5KDW, 6KDW, 7KDW, 9KDW,**
 - f) terenu **6MN** z dróg **7KDW, 8KDW, 9KDW,**
 - g) terenu **7MN** z dróg **3KD-D, 8KDW,**
 - h) terenu **8MN** z dróg **2KD-D, 12KDW.**

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 13 nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 9.

1. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U,** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego w układzie wolnostojącym albo jednego budynku usługowego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego;
- 2) lokalizację budynku garażowego jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wolnostojącego budynku garażowego, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego, w tym wiaty garażowej, o łącznej powierzchni nie większej niż 50 m²;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;
- 5) zagospodarowanie co najmniej 35% powierzchni wskazanej na rysunku planu strefy zieleni towarzyszącej zabudowie drzewami i krzewami o wysokości nie mniejszej niż 2 m, wraz z dojciami, dojazdami i sieciami infrastruktury technicznej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy od 0,00 do 0,9;
- 9) maksymalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje – 10 m;
- 10) maksymalną wysokość budynku garażowego, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego wolnostojącego – 6 m do kalenicy lub najwyższego punktu połaci dachowej;
- 11) przekrycie budynków dachem płaskim lub stromym;
- 12) dla przekryć elementów takich jak kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 13) przekrycie budynku garażowego, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia połaci dachowej do 35°;
- 14) podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 800 m² na terenie **5MN/U**,
 - b) 1200 m² na terenach **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U**;
- 15) obsługę komunikacyjną, z zastrzeżeniem § 19 pkt 4:
 - a) terenu **1MN/U** z dróg **3KDW**,
 - b) terenu **2MN/U** z dróg **3KDW, 4KDW**,
 - c) terenu **3MN/U** z dróg **1KD-D, 5KDW, 9KDW**,
 - d) terenu **4MN/U** z drogi **8KDW, 9KDW**,
 - e) terenu **5MN/U** z dróg **2KD-L, 3KD-D, 10KDW, 11KDW**.

2. Zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 14, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 10.

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL**, ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów z dopuszczeniem zalesień oraz nieutwardzonych ciągów pieszych i rowerowych;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem przypadków wynikających z prowadzenia gospodarki leśnej;

3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

§ 11.

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku symbolami **1ZP/IT**, **2ZP/IT**, **3ZP/IT**, ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zieleni niskiej, w tym o płytkim systemie ukorzenia,enia,
 - b) zbiorników retencyjnych,
 - c) rowów melioracyjnych,
 - d) przepustów;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni terenu;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej równą powierzchni w liniach rozgraniczających;
- 5) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu **1ZP/IT** z drogi **3KDW**,
 - b) terenu **2ZP/IT** z dróg **1KD-D**, **2KD-D**,
 - c) terenu **3ZP/IT** z dróg **3KD-D**, **8KDW**.

§ 12.

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku symbolami **1E**, **2E**, **3E**, **4E**, ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowych wolno stojących;
- 2) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 60%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 30%;
- 4) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,0 i nie większą niż 0,6;
- 5) wysokość stacji nie większą niż 3,6 m;
- 6) dachy o dowolnej geometrii;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej równą powierzchni w liniach rozgraniczających;
- 8) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu **1E** z drogi **1KD-L**,
 - b) terenu **2E** z drogi **9KDW**,
 - c) terenu **3E** z drogi **3KD-D**,
 - d) terenu **4E** z drogi **10KDW**.

§ 13.

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku symbolami **1K**, **2K**, ustala się:

- 1) lokalizację przepompowni ścieków;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 20%;
- 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej równą powierzchni w liniach rozgraniczających;
- 4) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu **1K** z drogi **2KDW**,
 - b) terenu **2K** z drogi **3KDW**.

§ 14.

Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDWx**, **2KDWx**, **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**, **12KDW**, ustala się:

- 1) na terenach **KDWx** lokalizację chodnika, z dopuszczeniem zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową;
- 2) na terenach **KDW** lokalizację jezdni i jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnie;
- 3) dopuszczenie usytuowanie dodatkowych, innych niż ustalone pkt 1-2 elementów infrastruktury drogowej, w tym stanowisk postojowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci infrastruktury technicznej,
 - b) miejsc na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów.

§ 15.

Na terenach dróg publicznych oznaczonych na rysunku symbolami **1KD-L**, **2KD-L**, **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, ustala się:

- 1) klasę L – lokalną dla dróg na terenach **1KD-L**, **2KD-L**;
- 2) klasę D – dojazdową dla drogi na terenach **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów sieci infrastruktury technicznej i zieleni – na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) przystanków autobusowych na terenach **1KD-L**, **2KD-L**.

§ 16.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ustala się:

- 1) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych ze względu na położenie w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

§ 17.

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

- 1) powierzchnię działek zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 13 i ust. 2, § 9 ust. 1 pkt 14 i ust. 2;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 16 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 80° i nie większy niż 100°.

§ 18.

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

- 1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym napowietrznych sieci elektroenergetycznych oraz gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach **2MN, 3MN, 1MN/U, 2MN/U, 1ZL, 2ZL, 1ZP/IT, 2ZP/IT, 1KD-D 3KDW**, uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, maksymalne szerokości stref kontrolowanych przy lokalizacji obiektów budowlanych względem przebiegającego w obszarze planu gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 odbocznka Poznań I (rok budowy 1973) i odbocznka Poznań II (rok budowy 1985) o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa;
- 4) na terenach **1ZL, 2ZL, 1ZP/IT, 2ZP/IT** zakaz lokalizacji drzew i krzewów w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 5) dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu, o którym mowa w pkt 3 z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, z zastrzeżeniem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 6) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń i wymagań wynikających z położenia w sąsiedztwie lasów;
- 7) zakaz lokalizacji budynków na terenach **ZL, ZP/IT** i na terenach komunikacji;
- 8) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wysokości wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych i powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań – Kobylnica, przy czym ograniczenie wysokości dla powierzchni ograniczających przeszkody obejmuje również umieszczone na obiektach urządzenia;
- 9) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

§ 19.

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

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach o różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie;
- 5) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z istniejącej drogi ul. Swarzędzkiej, znajdującej się poza granicami opracowania;
- 6) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - c) 3 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 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów innych niż wymienione w lit b-e,
 - g) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 stanowisk postojowych;
- 7) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce budowlanej co najmniej 1 stanowiska przeładunkowo-postojowego poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 6;
- 8) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w obszarach stanowiących powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej;
- 9) zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej i robót budowlanych w tym zakresie;
- 10) lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenach komunikacji, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
- 11) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) 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 szczególnymi;

- 14) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem ich gromadzenia w szczelnych zbiornikach bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;
- 15) dopuszczenie lokalizacji nowych linii, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych;
- 16) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 17) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych i likwidacji pasów technologicznych wskazanych na rysunku planu;
- 18) na terenach MN/U dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych kontenerowych wolno stojących, przy czym ustala się:
 - a) wysokość stacji nie większą niż 2 m,
 - b) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne, z uwzględnieniem pkt 4,
 - c) dopuszczenie wydzielenia działki o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²,
 - d) w przypadku wydzielenia działki, o której mowa w lit. c, udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5%.

§ 20.

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

§ 21.

Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 22.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 23.

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

INSPEKTOR
ds. Planowania Przestrzennego
Inż. arch. Olga Motala

KIEROWNIK
Wydziału Architektury i Urbanistyki
Jędrzej Cesar

Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Grzegorz Taterka

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

Anna Mleczyńska
Radca Prawny

