

Projekt

z dnia 30 maja 2025 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

06.06.2025


z dnia 1 lipca 2025 r.

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

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 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) 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. z 2023 r. poz. 1688) 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.D, 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.D” 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.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **budynku pomocniczym** - należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** - rozumie się przez to budynek, w którym to maksymalnie 45% powierzchni użytkowej budynku stanowi funkcje usługową, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwej, w ramach którego dopuszcza się wydzielenie 1 lokalu mieszkalnego oraz maksymalnie 2 lokali usługowych;

- 3) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 5) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 7) **sieciach infrastruktury technicznej** - rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ropociągowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 8) **teren** - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym;
- 9) **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 obiektów usługowych w zakresie: stolarski, 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.

§ 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**;
- 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**;
- 3) tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **U**;
- 5) tereny infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **IT**;
- 6) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, oznaczone symbolami **1E, 2E**;
- 7) teren infrastruktury technicznej - wodociągowej, oznaczony symbolem **W**;
- 8) teren infrastruktury technicznej - kanalizacyjnej, oznaczony symbolem **K**;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP**;
- 10) tereny zieleni otwartej, oznaczone symbolami **1ZO, 2ZO, 3ZO**;
- 11) tereny lasów, oznaczone symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL**;

- 12) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL**;
- 13) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku symbolem **KDD**;
- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW**.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz:
 - a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioletu i niebieskiego,
 - c) lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
 - d) oświetlania obiektów w sposób powodujący olśnienie uczestników ruchu,
 - e) lokalizacji miejsc parkingowych na obszarach stanowiących powierzchnię biologicznie czynną;
- 2) dopuszczenie:
 - a) zachowania istniejącej zabudowy oraz prowadzenia przy niej robót budowlanych,
 - b) lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - c) lokalizacji dojazdów, sieci i obiektów infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 12 m.

§ 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 przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie **U**;
- 3) na terenach **MN/U** oraz **U/MN** w ramach dopuszczalnego przeznaczenia terenu lokalizację 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) przy groźbie nieruchomości zachowanie odległości od istniejących cieków i zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 terenach **U/MN** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

d) na terenie **ZP** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 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:

- 1) ochronę stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, wyznaczonego na rysunku, w obrębie którego obowiązuje zakaz prowadzenia wszelkich działań budowlanych, przemysłowych, gospodarczych oraz innych działań faktycznych, których skutkiem miałyby być przekształcenie terenu;
- 2) 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 odrębnymi;
- 3) na terenie dawnego cmentarza zlokalizowanego na terenie **ZZO**:
 - a) zakaz wprowadzania zabudowy,
 - b) zachowanie i konserwację historycznych obiektów małej architektury,
 - c) zachowania i uczytelnienia historycznej kompozycji cmentarza,
 - d) zachowanie i pielęgnację starodrzewu cmentarnego.

§ 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** 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) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce nie więcej niż jednego budynku pomocniczego o powierzchni nie większej niż 50 m²;
- 4) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 50% powierzchni działki;
- 7) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,75;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 5 m do najwyższego punktu dachu;
- 9) stosowanie dachów stromych lub płaskich;

10) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż:

a) 700 m² dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 8MN**,

b) 1000 m² dla pozostałych terenów;

11) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

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.

§ 10.

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

1) lokalizację budynków mieszkalnych albo mieszkalno-usługowych albo usługowych;

2) lokalizację zabudowy jako wolno stojącej;

3) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego albo budynku usługowego;

4) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce nie więcej niż jednego budynku pomocniczego o powierzchni nie większej niż 50 m²;

5) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;

6) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki;

7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki;

8) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,75;

9) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,

b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 5 m do najwyższego punktu dachu;

10) stosowanie dachów stromych lub płaskich;

11) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m²;

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.

§ 11.

1. Na terenach zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków mieszkalno-usługowych albo usługowych;

2) lokalizację zabudowy jako wolno stojącej;

- 3) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalno-usługowego albo budynku usługowego;
- 4) maksymalny udział części mieszkalnej w powierzchni użytkowej budynku mieszkalno-usługowego - 40% powierzchni użytkowej budynku;
- 5) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce nie więcej niż jednego budynku pomocniczego o powierzchni nie większej niż 50 m²;
- 6) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki;
- 9) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,9;
- 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 5 m do najwyższego punktu dachu;
- 11) stosowanie dachów stromych lub płaskich;
- 12) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m²;
- 13) 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 wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 12.

1. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku symbolem **U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) zachowanie istniejącej wieży telekomunikacyjnej;
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 30% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy od 0,00 do 1,2;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych nie więcej niż 12 m,
 - b) dla wieży telekomunikacyjnej - 70 m n. p.t. i nie większą niż wysokość istniejącej zabudowy;
- 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 wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 13.

Na terenie infrastruktury technicznej, oznaczonym na rysunku symbolem **IT** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności elektroenergetycznej;
- 2) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy od 0,00 do 0,6;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy - 12 m;
- 7) dowolną geometrię dachów;
- 8) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 14.

Na terenach infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, oznaczonych na rysunku symbolami **1E**, **2E** 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 - 70% powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 10% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy od 0,00 do 0,3;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy - 3 m;
- 7) dowolną geometrię dachów;
- 8) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 15.

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) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 16.

Na terenie infrastruktury technicznej - kanalizacyjnej, oznaczonym na rysunku symbolem **K** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów i sieci kanalizacji sanitarnej lub deszczowej;

- 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 0,00 do 0,3;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy - 3 m;
- 7) dowolną geometrię dachów;
- 8) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 17.

Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację parku, skweru lub zieleńca;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń rekreacji plenerowej, boisk sportowo-rekreacyjnych, placów gier i zabaw dla dzieci, a także zbiorników retencyjnych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 70% powierzchni działki;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 6) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 18.

Na terenach zieleni otwartej, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZO, 2ZO, 3ZO** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) nakaz zachowania dotychczasowego sposobu zagospodarowania, w tym istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 2) zachowanie istniejącego systemu melioracji z dopuszczeniem przebudowy pod warunkiem utrzymania ciągłości jego funkcjonowania;
- 3) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych i ścieżek pieszo-rowerowych;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 80% powierzchni działki;
- 6) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 7) dopuszczenie zalesienia nieużytków i gruntów rolnych nieprzydatnych do produkcji rolnej na terenie **2ZO**;
- 8) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 19.

Na terenach lasów, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie terenów zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji parkingów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20.

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

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

§ 21.

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** 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.

§ 22.

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) ochronę głównych zbiorników wód podziemnych zgodnie z zapisami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie ochrony wód powierzchniowych, zgodnie z zapisami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) ochronę terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, wyznaczonych na rysunku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23.

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/MN, U** ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki - 20 m;

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

§ 24.

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

- 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 elektroenergetycznych linii średniego napięcia wraz z pasami technologicznymi,
 - c) napowietrznych elektroenergetycznych linii niskiego napięcia,
 - d) wodociągu wraz ze strefą ochronną;
- 2) w strefach kontrolowanych wskazanych w pkt 1:
 - a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji budynków, w tym w szczególności budynków użyteczności publicznej, urzędowania składów i magazynów, oraz podejmowania wszelkich działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz nasadzeń drzew w odległości 3,0 m od osi gazociągu;
- 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 ujęcia wody na terenie **W**,
 - b) terenów zlokalizowanych przy granicy obszarów kolejowych,
 - c) lasów.

§ 25.

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 nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny, 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.

§ 26.

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 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem pkt 5 i 6, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do odprowadzania ścieków komunalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni do oczyszczania ścieków;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych;
- 13) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych i likwidacji pasów technologicznych wskazanych na rysunku planu.

§ 27.

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 istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 MOP 5,5 MPa - odboczka do Gniezna, o szerokości maksymalnej 40 m, po 20 m na stronę od osi gazociągu w obu kierunkach oraz o szerokości maksymalnej 70 m, po 35 m na stronę od osi gazociągu w obu kierunkach, dla obiektów użyteczności publicznej, na terenie której obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w § 24 pkt 2;

2) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia w odległości 7 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.

§ 28.

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%.

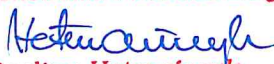
§ 29.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gmin Swarzędz.

§ 30.

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

INSPEKTOR
ds. Planowania Przestrzennego


Paulina Hetmańczyk

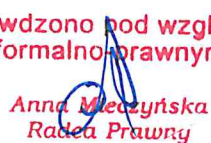
KIEROWNIK
Wydziału Architektury i Urbanistyki


Jędrzej Cesar

Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz


Grzegorz Taterka

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym


Anna Miedzińska
Rada Prawny