

Projekt

z dnia 30 maja 2025 r.
Zatwierdzony przez

Burmistrz
Miasta i Gminy Swarzędz

Marian Szkudlarek

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Karola Marcinkowskiego w Swarzędzu”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 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 „Rejon ulicy Karola Marcinkowskiego w Swarzędzu”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29.03.2011 r. zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23.03.2021 r.), zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

§ 2.

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

- 1) 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 budynku mieszkalno-usługowego dopuszcza się wydzielanie 1 lokalu mieszkalnego oraz maksymalnie 2 lokali usługowych;
- 2) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;

- 4) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej z wyjątkiem balkonów;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą kondygnacji wyznacza się zgodnie z Polską Normą;
- 6) obiekty infrastruktury technicznej - rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe;
- 8) 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 np.: usługi handlu detalicznego, 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.

§ 3.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczone na rysunku symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub usług, oznaczony na rysunku symbolem 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U;
- 3) usług, oznaczone na rysunku symbolami 1U, 2U, 3U;
- 4) komunikacji drogowej publicznej - drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku symbolem KDR;
- 5) komunikacji drogowej publicznej - drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku symbolem KDZ;
- 6) komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;
- 7) parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KOP;
- 8) infrastruktury technicznej - teren wodociągów, oznaczony na rysunku symbolem IW;
- 9) zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolem 1ZP, 2ZP.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz sytuowania nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;

- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych;
- 3) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 4) dopuszczenie w stosunku do budynków istniejących, niespełniających wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych ich remont i przebudowę w dotychczasowych parametrach;
- 5) dopuszczenie dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu rozbudowy jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy oraz parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 6) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy, w granicach terenów, 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;
- 7) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej;
- 8) dopuszczenie lokalizacji szpaleru drzew w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KDZ, 4KDD.

§ 5.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 3) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną;
- 5) nakaz zachowania ciągłości funkcjonowania systemu melioracyjnego;
- 6) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie niwelacji terenu o wysokości nieprzekraczającej rzędnej terenu przylegających dróg publicznych, przy czym prowadzenie niwelacji nie może powodować zmian terenowych poza terenem inwestycji oraz nie może naruszać interesu osób trzecich i powodować zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla terenów sąsiadujących;
- 8) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami MNW dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami MNW-U dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizacji usług:

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

c) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami U w przypadku lokalizowania usług:

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

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- 1) zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu;
- 2) nakaz zachowania historycznej bryły budynku oraz kształtu dachu;
- 3) w przypadku budynków z elewacjami ceglanymi lub dekoracją architektoniczną zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian;
- 4) odnośnie wyglądu elewacji zewnętrznych (szczególnie elewacji frontowej) nakaz zachowania lub odtworzenia na podstawie zachowanych elementów bądź ikonografii detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien;
- 5) odnośnie kolorystyki elewacji nakaz nawiązania do historycznych tendencji kolorystycznych występujących na danym terenie;
- 6) wszelkie prace budowlane, konserwatorskie-restauratorskie mające wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczonych na rysunku symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej;
- 2) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej, albo jako budynku garażowego zblokowanego w granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli nowo projektowany budynek garażowy będzie przylegał całą długością ściany do ściany budynku istniejącego na działce sąsiedniej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolno stojącego budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego, w tym wiaty garażowej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nakaz zachowania wskaźnika intensywności - od 0,05 do 0,75;

- 8) maksymalną wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji - nie więcej niż 9 m;
- 9) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego: 1 kondygnacja - nie więcej niż 6 m;
- 10) dachy dowolne;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie mniejsza niż 800 m²;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie dotyczy wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 13) dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych w planie lub po za jego granicami, z wyłączeniem możliwości dostępu z terenu KDR;
- 14) nakaz zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal;
- 15) dopuszczenie lokalizacji dojazd i dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej.

§ 8.

Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub usług, oznaczonego na rysunku symbolem 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej albo zabudowy usługowej, w formie wolno stojącej;
- 2) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego;
- 3) lokalizacja usług nieuciążliwych, w przypadku realizacji usług handlu detalicznego powierzchnia sprzedaży maksymalnie: 100 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej albo jako budynku garażowego zblokowanego w granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli nowo projektowany budynek garażowy będzie przylegał całą długością ściany do ściany budynku istniejącego na działce sąsiedniej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy - od 0,05 do 0,9;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji - nie więcej niż 9 m;
- 9) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego: 1 kondygnacja - nie więcej niż 6 m;
- 10) dachy dowolne;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie mniejsza niż 800 m², nie dotyczy wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 12) dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych;
- 13) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal dla zabudowie mieszkaniowej,

- b) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - c) 4 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - d) 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - e) 5 stanowisk na każde 10 łóżek w hotelu,
 - f) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów innych niż wymienione w lit b-e;
- 14) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej.

§ 9.

Na terenach usług, oznaczonych na rysunku symbolami 1U, 2U, 3U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy usługowej;
- 2) lokalizacja usług nieuciążliwych:
 - a) dla terenów 2U, 3U - usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 750 m², administracji, biura,
 - b) dla terenu 1U - usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 1000 m², administracji, biura;
- 3) dla terenu 1U - dopuszczenie lokalizacji wolno stojącego budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla terenów 2U, 3U - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu 1U - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy:
 - a) dla terenów 2U, 3U - od 0 do 1,2,
 - b) dla terenu 1U:
 - od 0 do 1,2 z zastrzeżeniem lit. b tiret drugie,
 - od 0 do 2 dla budynku oznaczonego na rysunku planu dominantą architektoniczną,
 - od 0 do 0,4 dla budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla terenów 2U, 3U: do 2 kondygnacji - nie więcej niż 9,5 m,
 - b) dla terenu 1U:
 - do 2 kondygnacji - nie więcej niż 9,5 m dla zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem lit. b tiret drugie,
 - do 4 kondygnacji - nie więcej niż 16 m, dla budynku oznaczonego na rysunku planu dominantą architektoniczną,
 - 1 kondygnacja - nie więcej niż 4 m, dla budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego;

- 8) dachy dowolne;
- 9) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania funkcji, geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji, w przypadku remontu i przebudowy;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
 - a) dla terenów 2U, 3U, nie mniejsza niż 900 m²,
 - b) dla terenu 1U nie mniejsza niż 1500 m²,
 - c) nie dotyczy wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 11) dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych w planie lub po za jego granicami;
- 12) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - b) 4 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - c) 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - d) 5 stanowisk na każde 10 łóżek w hotelu,
 - e) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów innych niż wymienione w lit a-d;
- 13) dla terenu 1U dopuszcza się bilansowanie stanowisk postojowych na terenie oznaczonym symbolem KOP w ilości nie większej niż 20% wymaganych stanowisk postojowych dla inwestycji;
- 14) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej.

§ 10.

Na terenie komunikacji drogowej publicznej - drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonym na rysunku symbolem KDR ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

§ 11.

Na terenach komunikacji drogowej publicznej - drogi zbiorczej, oznaczonych na rysunku symbolami KDZ ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

Na terenach komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz połączenia jezdni terenu 1KDD, 4KDD do terenu KDR;
- 4) dla terenu 4KDD dopuszczenie lokalizacji schodów, windy oraz kładki;
- 5) dla terenu 1KDD lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13.

Na terenie parkingu oznaczonego na rysunku planu symbolem KOP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację parkingu ogólnodostępnego;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 10%;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych równą powierzchni terenu;
- 4) obsługę komunikacyjną z terenu drogowego zlokalizowanego poza granicami planu;
- 5) zachowania i ochrony istniejących drzew, z dopuszczeniem ich przesadzenia lub wycinki w przypadku, gdy kolidują z budową lub przebudową infrastruktury;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 14.

Na terenie infrastruktury technicznej - teren wodociągów, oznaczonym na rysunku symbolem IW ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej - wodociągów;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 100% powierzchni działki budowlanej;
- 3) nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna - 0, maksymalna - 0,6;
- 5) wysokość zabudowy: do 4 m;
- 6) dowolną geometrię dachów.

§ 15.

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

- 1) tereny zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;

- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 80%;
- 4) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych w planie lub po za jego granicami;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, placów zabaw oraz siłowni plenerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na terenie 1ZP przybliżoną lokalizację dawnego cmentarza ewangelicko-augsburskiego.

§ 16.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, 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 dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu.

§ 17.

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

- 1) ustala się:
 - a) powierzchnię działek minimum 1000 m²,
 - b) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 15 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70° i nie większy niż 100°;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

§ 18.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) nakaz zachowania ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych istniejących i projektowanych elementów dróg,
 - b) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i ich przebudowę i rozbudowę oraz budowę nowych sieci, w tym w szczególności w zakresie sieci:
 - a) wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej,
 - b) monitoringu wizyjnego, systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 4) dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie, aby sieć wodociągowa była realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakresie odprowadzania ścieków bytowych nakaz odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 12,
 - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektryczną albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem wymagań uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt 12;
- 12) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych;

14) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19.

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

§ 20.

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

§ 21.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 22.

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

Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Grzegorz Taterka

INSPEKTOR
ds. Planowania Przestrzennego

Paulina Hetmańczyk

KIEROWNIK
Wydziału Architektury i Urbanistyki

Grzegorz Cesar

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

Anna Mieczysławska
Radca Prawny

