

Projekt

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Swarzędz

Marian Szkudlarek

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

13. 11. 2025

z dnia 5 listopada 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 25 listopada 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka -
część 5A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 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 uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Wierzonka - część 5A, 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 obrębu Wierzonka - część 5A, 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.

Ileokroć 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) budynku pomocniczym - należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy i garażowo-gospodarczy;
- 3) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 4) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 40% długości elewacji frontowej budynku lub wiaty;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) 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 symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem MN/U;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 5) tereny zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami 1US, 2US;
- 6) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem ZD;
- 7) tereny zieleni, oznaczone symbolami 1Z, 2Z, 3Z;
- 8) teren zieleni lub wód powierzchniowych, oznaczony symbolem Z/WS;
- 9) teren rolniczy, oznaczony symbolem R;
- 10) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami 1IT, 2IT, 3IT, 4IT;
- 11) teren drogi wewnętrznej - parkingu, oznaczony symbolem KDWpp;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW;
- 13) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku symbolem KD-D;
- 14) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku symbolem KD-Z;
- 15) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku symbolem KD-L.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji, budowania i rozbudowywania obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:

- a) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
 - b) sytuowania nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioleto, zieleni i niebieskiego,
 - d) budynków pomocniczych wykonanych z blachy,
 - e) lokalizacji ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku przy czym w przypadku lokalizacji na działce dwóch obowiązujących linii jedną z nich można traktować jako nieprzekraczaną;
 - 3) dla budynków pomocniczych i wiat obowiązujące linie zabudowy należy rozumieć jako linie nieprzekraczalne;
 - 4) dopuszczenie zachowania istniejących budynków z możliwością ich przebudowy;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, w tym służących rekreacji lub utrzymaniu porządku;
 - 7) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne, pochylnie, części podziemne budynku - maksymalnie o 1,5 m,
 - b) okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m.

§ 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 lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie zieleni wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia częściowo, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi, w granicach obszaru:
 - a) szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$),
 - b) szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
 - c) zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$);
- 5) 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;

6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- a) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami MN dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem MW dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dla terenu oznaczonych na rysunku symbolem MN/U dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dla terenu oznaczonych na rysunku symbolem U zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - w przypadku lokalizacji usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - w przypadku lokalizacji usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - e) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami ZD i US dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dojazdów.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

- 1) w granicach stanowisk archeologicznych, przedstawionych na rysunku, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz prowadzenie badań archeologicznych, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę w porozumieniu z miejscowym konserwatorem zabytków;
- 2) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zaznaczonych na rysunku:
 - a) nakaz zachowania kształtu dachu i historycznego materiału pokrycia,
 - b) nakaz zachowania wystroju elewacji,
 - c) zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia ścian posiadających wystrój ceglany lub bogaty detal architektoniczny,
 - d) dopuszczenie prowadzenia prac konserwatorskich i robót budowlanych, z zachowaniem ustaleń planu oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - e) dopuszczenie rozbiórki z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8.

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

- 1) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym, z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej na terenie 1MN;
- 2) lokalizacja na działce jednego budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku pomocniczego i jednej wiaty;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% powierzchni działki;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy działki - od 0,01 do 0,75;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne - 9 m do najwyższego punktu połaci dachowej;
- 8) maksymalna wysokość budynku pomocniczego wolno stojącego i wiaty - 5 m do najwyższego punktu połaci dachowej;
- 9) przekrycie budynków dachem stromym lub płaskim;
- 10) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 11) dopuszczenie podpiwniczenia budynków;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 900 m²;
- 13) zapewnienie na działce co najmniej 2 stanowisk postojowych na lokal;
- 14) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1MN z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w tym poprzez teren 1IT,
 - b) terenów 2MN, 3MN z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych,
 - c) terenów 4MN, 5MN, 8MN z przyległych dróg wewnętrznych,
 - d) terenu 6MN z przyległych dróg wewnętrznych,
 - e) terenu 7MN i 9MN z przyległej drogi publicznej.

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

§ 9.

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym na rysunku symbolem MW, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) maksymalną powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki;
- 3) minimalną powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni działki;
- 4) intensywność zabudowy działki - od 0,1 do 0,8;
- 5) wysokość budynków nie większą niż 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje;
- 6) przekrycie budynków dachem płaskim;

- 7) dopuszczenie podpiwniczenia budynków;
- 8) minimalną powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1000 m²;
- 9) zapewnienie na działce co najmniej 2 stanowisk postojowych na lokal;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi wewnętrznej 1KDW.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 8 nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu oraz regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 10.

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku symbolem MN/U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację na działce w układzie wolnostojącym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo zabudowy mieszkaniowo-usługowej albo zabudowy usługowej;
- 2) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku pomocniczego i jednej wiaty;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 150 m²;
- 5) maksymalną powierzchnia zabudowy - 25% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki;
- 7) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,75;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje - 9 m z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) maksymalną wysokość budynku pomocniczego i wiaty - 1 kondygnacja, 5 m;
- 10) przekrycie budynków dachem stromym lub płaskim;
- 11) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 900 m²;
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych na działce w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - c) zapewnienie stanowisk postojowych na działce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w tym poprzez teren 3IT.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 11, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdów oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 11.

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

- 1) lokalizację na działce zabudowy usługowej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;

- 3) maksymalną powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje - 10 m;
- 7) przekrycie budynków dachem płaskim lub stromym;
- 8) minimalną powierzchnia nowo wydzielanej działki - 900m²;
- 9) zapewnienie stanowisk postojowych na działce w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - b) zapewnienie stanowisk postojowych na działce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 8, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 12.

1. Na terenach zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku symbolami 1US, 2US, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacje zabudowy usługowej w zakresie oświaty, kultury i sportu, w tym boisk, placu zabaw, obiektów małej architektury i innych budowli służących do rekreacji;
- 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garaży, o łącznej powierzchni większej niż 120 m²;
- 3) maksymalną powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki od 0 do 1,6;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy 3 kondygnacje - 12,5 m;
- 7) dowolną geometrię dachów;
- 8) minimalną powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1500 m²;
- 9) zapewnienie stanowisk postojowych na działce w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 10) dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 8, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 13.

Na terenie ogrodów działkowych, oznaczonym na rysunku symbolem ZD, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków z wyjątkiem altan działkowych, obiektów gospodarczych;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy altany działkowej lub obiektu gospodarczego - zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 50% powierzchni terenu;
- 4) dachy dowolne;
- 5) zapewnienie stanowisk postojowych w ilości nie mniejszej niż: 1 stanowisko postojowe na 5 altan;
- 6) dopuszczenie lokalizacji parkingu dla rowerów;
- 7) dostęp do terenu z przyległej drogi publicznej.

§ 14.

Na terenach zieleni, oznaczonych na rysunku symbolami 1Z, 2Z, 3Z, ustala się:

- 1) lokalizacje terenów zieleni;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, w tym służących rekreacji lub utrzymaniu porządku;
- 5) dostęp do terenów z dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 15.

Na terenach zieleni lub wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku symbolami Z/WS, ustala się:

- 1) lokalizacje terenów zieleni;
- 2) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji kładek, pomostów, mostków, urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej;
- 6) dostęp do terenu z drogi publicznej;
- 7) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z położenia częściowo w granicach obszaru zagrożenia powodzią, zgodnie z § 5.

§ 16.

Na terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku symbolem R, ustala się:

- 1) lokalizacje terenów rolniczych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 90% powierzchni terenu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) niekubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą, takich jak: płyty obornikowe, urządzenia melioracyjne;
- 5) dostęp do terenu z dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 17.

Na terenach infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku symbolami 1IT, 2IT, 3IT, 4IT, ustala się:

- 1) lokalizację infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem infrastruktury komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

§ 18.

1. Na terenie drogi wewnętrznej - parkingu, oznaczonego na rysunku symbolem KDWpp ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej - parkingu naziemnego, garaży;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 25% powierzchni terenu;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna - 0 maksymalna - 1,5;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy 1 kondygnacja - 5 m;
- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) minimalną powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m².

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 7, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 19.

Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, ustala się:

- 1) sytuowanie na terenach dróg elementów infrastruktury drogowej;
- 2) maksymalna szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 20.

Na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku symbolem KD-D, ustala się:

- 1) sytuowanie na terenach dróg elementów infrastruktury drogowej;
- 2) maksymalna szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 21.

Na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku symbolem KD-Z, ustala się:

- 1) sytuowanie na terenach dróg elementów infrastruktury drogowej;
- 2) maksymalna szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 22.

Na terenie drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku symbolem KD-L, ustala się:

- 1) sytuowanie na terenach dróg elementów infrastruktury drogowej;
- 2) maksymalna szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 23.

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 pomników przyrody oznaczonych na rysunku na terenach KD-Z i Z/WS, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych ze względu na położenie części terenu w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

§ 24.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu, w których obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 3) nakaz zapewnienia dostępu do linii elektroenergetycznej w celu dokonania prac eksploatacyjnych.

§ 25.

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem terenów R, Z i Z/WS, ustala się:

- 1) powierzchnię działek 900 m²;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 20 m;
- 3) 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.

§ 26.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, chodników oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;

- 2) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach o dwóch różnych klasach, obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie;
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej;
- 5) lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenach komunikacji, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
- 6) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) 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;
- 10) dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych oraz instalacji odnawialnych źródeł energii wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) możliwość poboru wody z indywidualnych ujęć wody na terenach rolniczych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych.

§ 27.

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

§ 28.

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.

§ 29.

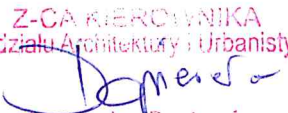
Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

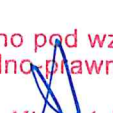
§ 30.

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

INSPEKTOR
ds. Planowania Przestrzennego

Katarzyna Broniarczyk

Z-CIA KIEROWNIKA
Wydziału Architektury i Urbanistyki

Agnieszka Dopierała

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

Anna Młczyńska
Radca Prawny

Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Grzegorz Taterka

