

Projekt

z dnia 7 listopada 2025 r.
Zatwierdzony przez

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Swarzędz

Marian Szkuclarek

BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Swarzędzu

62-020 Swarzędz, ul. św. Marcina 1
tel. 61 65-12-105

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

13. 11. 2025

[Podpis]

z dnia 25 listopada 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Pogodnej i Staniewskiego w Swarzędzu”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 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. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 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:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Pogodnej i Staniewskiego w Swarzędzu”, po stwierdzeniu, że jest on zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (Uchwała Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXV/402/2021 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 23 marca 2021 r.), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono w części graficznej planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu zatytułowana miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Pogodnej i Staniewskiego w Swarzędzu”, w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne – plik elektroniczny XML/GML, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** - rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) **dachu płaskim** - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

3) **dachu stromym** - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku, wiaty lub ich części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,0 m:

- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
- balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
- innych elementów takich jak: wykusze, daszki nad wejściami;

5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 50% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych i wiat, na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy do 1,0 m:

- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
- balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
- innych elementów takich jak: daszki nad wejściami;

6) **obiektach kubaturowych** - rozumie się przez to wszelkie budowle nie będące obiektami liniowymi;

7) **teren** - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną linią rozgraniczającą i symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;

8) **usługach nieuciążliwych** - rozumie się przez to przedsięwzięcia lub inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m², gastronomii, turystyki, w tym miejsc noclegowych, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury, rekreacji i sportu, zdrowia, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych.

9) **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 wydzielenie 1 lokalu mieszkalnego oraz maksymalnie 2 lokali usługowych.

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

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 3.

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW,**
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN,**

- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW**,
- 4) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone symbolami: **1MNB, 2MNB, 3MNB**,
- 5) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczone symbolem: **1MNS, 2MNS**
- 6) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U**,
- 7) usług, oznaczone symbolami: **1U, 2U**,
- 8) zieleni urządzone, oznaczone symbolami: **1ZP**,
- 9) elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **1IE, 2IE**,
- 10) drogi zbiorczej, oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ**,
- 11) drogi lokalnej, oznaczone symbolem: **1KDL**,
- 12) drogi dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD**,
- 13) komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR**.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §25 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w obszarach stanowiących powierzchnię terenu biologicznie czynną,
 - e) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) na działkach z dwoma (i więcej) obowiązującymi liniami zabudowy, sytuowanie obiektów budowlanych w jednej ze wskazanych obowiązujących linii zabudowy, z zachowaniem pozostałych jako nieprzekraczalnych,
 - b) dla budynków istniejących niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz nadziemnej intensywności zabudowy,
 - c) dla budynków istniejących zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i remontu, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,

- d) podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- e) lokalizację budynków pomocniczych i wiat w odległości 1,5 m od granic działki lub w granicach działki na terenach MN, MNW, MNB, MNS i MN-U,
- f) lokalizację dojazdów i dojazdów.

§ 5.

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego oraz z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważanych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo - wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 4) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;
- 6) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 7) zachowanie istniejących drzew i krzewów, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną, układem drogowym, zagospodarowaniem lub zabudową, dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń na działce budowlanej lub w granicach planu;
- 8) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §26 ust. 2.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się:

- 1) nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNW, MNB, MNS jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami MN-U:
 - w przypadku lokalizowania wyłącznie budynku mieszkalnego jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - w przypadku lokalizowania budynku mieszkalnego i usługowego jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

d) dla terenów oznaczonych symbolami U:

- w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
- w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej w miastach;

2) dopuszcza się lokalizację ekranów akustycznych na terenach dróg publicznych: KDZ, KDL, KDD.

§ 6.

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się kształtowanie zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów dróg publicznych i terenu ZP, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 9.

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

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- d) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,05, maksymalna - 1,2,
- e) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6;
- f) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: 12,0 m;
- g) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych i wiat: 6,0 m;
- h) liczba kondygnacji: do trzech kondygnacji nadziemnych;

i) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dach stromy (mansardowy) o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 75°,
- dla budynków pomocniczych: dowolna,

- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść i tarasów;

j) wykończenie zewnętrzne budynków:

- stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
- w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);

k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1200,0 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

l) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5, 6 i 7

m) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 8, 9 i 10.

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację usług nieuciążliwych w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
- b) lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.

§ 10.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**:

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- f) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,05, maksymalna - 0,6,
- g) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
- h) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: 9,0 m;
- i) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych i wiat: 6,0 m;
- j) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- k) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych na terenach 4MN, 5MN, 6MN: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
 - dla budynków mieszkalnych na pozostałych terenach: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
 - dla budynków pomocniczych: dowolna,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

l) wykończenie zewnętrzne budynków:

- stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
- w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);

m) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 600,0 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami:

n) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5, 6 i 7

o) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 8, 9 i 10.

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

§ 11.

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

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,05, maksymalna - 0,5,
- f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75;
- g) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: 9,0 m;
- h) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych i wiat: 6,0 m;
- i) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych;

j) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych na terenie 1MNW: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
- dla budynków mieszkalnych na terenach 2MNW, 3MNW: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
- dla budynków pomocniczych: dowolna,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

k) wykończenie zewnętrzne budynków:

- stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
- w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);

- l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 600,0 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
 - m) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5, 6 i 7
 - n) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 8, 9 i 10.
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.

§ 12.

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

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,05, maksymalna - 0,6,
- f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
- g) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: 9,0 m;
- h) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych i wiat: 6,0 m;
- i) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych;

j) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych na terenach 1MNB i 3MNB: dach stromy dwuspadowy,
- dla budynków mieszkalnych na terenie 2MNB: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
- dla budynków pomocniczych: dowolna,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

k) wykończenie zewnętrzne budynków:

- stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
- w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);

l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 350,0 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami:

- m) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5, 6 i 7
 - n) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 8, 9 i 10.
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.

§ 13.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1MNS, 2MNS**:

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,05, maksymalna - 1,2,
- f) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6;
- g) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: 11,0 m;
- h) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych i wiat: 6,0 m;
- i) liczba kondygnacji: do trzech kondygnacji nadziemnych;
- j) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
 - dla budynków pomocniczych: dowolna,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
- k) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
 - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);
- l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 200,0 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- m) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5, 6 i 7
- n) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 8, 9 i 10.

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

§ 14.

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

1) ustala się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego na jednej działce budowlanej,

- d) w przypadku usług, lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,7,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy: 1,05;
 - i) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: 9,0 m;
 - j) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych i wiat: 6,0 m;
 - k) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych;
 - l) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
 - dla budynków pomocniczych: dowolna,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - m) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
 - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);
 - n) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 600,0 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami:
 - o) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5, 6 i 7
 - p) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 8, 9 i 10.
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.

§ 15.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **5MN-U, 6MN-U, 7MN-U**:

- 1) ustala się:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego na jednej działce budowlanej,
 - d) w przypadku usług, lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,6,

- h) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
- i) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: 9,0 m;
- j) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych i wiat: 6,0 m;
- k) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- l) geometria dachu:
- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na terenach 5MN-U, 6MN-U: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na terenie 7MN-U: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
 - dla budynków pomocniczych: dowolna,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
- m) wykończenie zewnętrzne budynków:
- stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
 - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);
- n) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
- dla terenów 5MN-U, 6MN-U: 600,0 m²,
 - dla terenu 7MN-U: 350,0 m²,
 - zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- o) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5, 6 i 7
- p) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 8, 9 i 10.
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² każde.

§ 16.

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

- 1) tereny usług;
- 2) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%,
- 5) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,8,
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 8) geometria dachu:

- a) dla terenu 1U: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
 - b) dla terenu 2U: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
 - c) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
- 9) wykończenie zewnętrzne budynków:
- a) stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
 - b) w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 800,0 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami:
- 11) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5, 6 i 7
- 12) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 8, 9 i 10.

§ 17.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1ZP**:

1) ustala się:

- a) teren zieleni urządzonej,
- b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 70%,
- d) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5, 6 i 7,

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację placów zabaw,
- b) lokalizację urządzeń turystycznych,
- c) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg pieszych, dróg rowerowych, dojazdów i dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18.

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

- 1) tereny elektroenergetyki;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- 4) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,8,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m;
- 6) geometria dachu: dowolna,
- 7) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5, 6 i 7.

§ 19.

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

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

§ 20.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1KDL** ustala się:

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

§ 21.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD**, ustala się:

- 1) teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację miejsc parkingowych w ciągu dróg 5KDD i 6KDD;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22.

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

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów 1KR, 2KR, 3KR lokalizację placów do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg rowerowych i miejsc postojowych.

§ 23.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;

§ 24.

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

1) minimalna powierzchnia działki:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami: MW zgodnie z §9 pkt 1 lit. k),
- b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN zgodnie z §10 pkt 1 lit. m),
- c) dla terenów oznaczonych symbolami: MNW zgodnie z §11 pkt 1 lit. l),
- d) dla terenów oznaczonych symbolami: MNB zgodnie z §12 pkt 1 lit. l),
- e) dla terenów oznaczonych symbolami: MNS, zgodnie z §13 pkt. 1 lit. l),
- f) dla terenów oznaczonych symbolami: MN-U, zgodnie z §14 pkt. 1 lit. n), §15 pkt. 1 lit. n),
- g) dla terenów oznaczonych symbolami: U, zgodnie z §16 pkt. 10;

2) minimalna szerokość frontu działki – 16,0 m, z zastrzeżeniem §24 ust. 1 pkt 3;

3) minimalna szerokość frontu działki dla urządzeń infrastruktury technicznej – 1,0 m;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 100°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 25.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych i infrastrukturą elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26.

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

1) drogi publiczne:

- a) KDZ - klasy zbiorczej,

- b) KDL - klasy lokalnej,
- c) KDD - klasy dojazdowej;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: KR;
- 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;
- 6) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie;
- 7) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drodze publicznej i drodze wewnętrznej, obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi wewnętrznej;
- 8) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 9) w zakresie stanowisk dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na każde 200 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - b) 3 stanowiska dla terenu ZP,
 - c) 10 stanowisk na każdy budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 10) lokalizację miejsc postojowych i stanowisk dla rowerów, o których mowa w pkt 8 i 9 w granicach działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, na wyznaczonych do tego celu miejscach, w tym na parkingach naziemnych lub w garażach, z zastrzeżeniem §4 pkt 1 lit. d oraz §21 pkt 3;

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

- d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) pobór wody do celów bytowo - gospodarczych z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
- i) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 15 m²;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację zbiorników retencyjnych o pojemności do 10 m³ na każdym terenie w planie,
- b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych na każdym terenie w planie.

§ 27.

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 28.

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

INSPEKTOR
ds. Planowania Przestrzennego

Paulina Hetmańczyk
Paulina Hetmańczyk

Z-KA KIEROWNIKA
Wydziału Architektury i Urbanistyki

Agnieszka Dopierala
Agnieszka Dopierala

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

Anna Młodczyńska
Anna Młodczyńska
Rada Prawny

Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Grzegorz Taterka
Grzegorz Taterka