

**PROJEKT 28.05.2018 R.**

**UCHWAŁA NR ...../.....  
RADY MIEJSKIEJ GMINY SWARZĘDZ  
Z DNIA .....**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wierzenica – teren cmentarza i okolice”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

**Rozdział I  
Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wierzenica – teren cmentarza i okolice” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (Uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu nr X/51/2011 z dnia 29 marca 2011 r.), zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
  - 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wierzenica – teren cmentarza i okolice”" w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
  - 2) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji budynku liczonej po zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu działki budowlanej, na której budynek się znajduje;
  - 3) **kaferkach** - rozumie się przez to lukarnę, czyli pionowe okno wystające z połaci dachu, przykryte własnym daszkiem;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
  - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
  - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** - rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi przynajmniej 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 7) **tablicy informacyjnej** – rozumie się przez to element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 8) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) **obiektach kubaturowych** - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi.
- 10) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to przedsięwzięcia, inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100m<sup>2</sup>, gastronomii, handlu, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, 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.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 3**

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

- 1) tereny:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem: **MN**,
  - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**,
  - c) zabudowy usługowej, oznaczone symbolem: **U**,
  - d) zabudowy usługowej – usług sakralnych, oznaczone symbolem: **Uk**,
  - e) zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem: **US**,
  - f) zieleni otwartej, oznaczone symbolami: **1ZO**, **2ZO**, **3ZO**, **4ZO**,
  - g) cmentarza, oznaczone symbolem: **ZC**,
  - h) lasów, oznaczone symbolami: **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**, **4ZL**, **5ZL**, **6ZL**, **7ZL**, **8ZL**,

- i) zieleni parkowej i parkingu, oznaczone symbolami: **1ZP/KDP, 2ZP/KDP, 3ZP/KDP,**
  - j) wód powierzchniowych, oznaczone symbolami: **1WS, 2WS, 3WS,**
  - k) rolnicze, oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R,**
- 2) tereny komunikacji:
- a) drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem: **KDL,**
  - b) drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem: **KDD,**
  - c) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami: **1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs, 4KDWxs.**

#### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
  - a) urządzeń reklamowych i szyldów w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne,
  - b) urządzeń reklamowych typu LED,
  - c) ogrodzeń pełnych o przęsłach z typowych elementów prefabrykowanych i żelbetowych wzdłuż frontowej granicy działki oraz granic przylegających do dróg publicznych,
  - d) blaszanych budynków garażowych i gospodarczych,
  - e) urządzeń reklamowych i tablic reklamowych na terenach ZL i ZO;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) tablic informacyjnych,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5 m,
  - d) urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni reklamy nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup>;

#### § 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 oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 4) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki, bez znaczącej ingerencji w konfigurację terenu, lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki;
- 6) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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 terenu oznaczonego symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
  - c) dla terenu oznaczonego 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,

- d) dla terenu US jak dla terenu na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

## § 6

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

## § 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla kościoła parafialnego p.w. św. Mikołaja wpisanego do rejestru zabytków nr 2414/A z dnia 21.12.1932r., oznaczonego na rysunku planu: uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego na wszelkie prace budowlane dotyczące budynku kościoła;
- 2) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu: uzyskanie uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków wszelkich prac budowlanych, konserwatorskich oraz restauratorskich;
- 3) dla zabytkowego cmentarza, oznaczonego na rysunku planu:
  - a) nakaz uzyskania opinii konserwatorskiej na prowadzenie wszelkich prac na terenie cmentarza,
  - b) nakaz uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie remontu i konserwacji historycznych nagrobków,
  - c) nakaz zachowania i konserwacji historycznych nagrobków,
  - d) nakaz zachowania i konserwacji bramy cmentarnej wraz z ceglanyimi przęsłami,
  - e) nakaz zachowania układu przestrzennego;
- 4) w granicach stanowisk archeologicznych nr AZP 51-29/28, AZP 51-29/29, AZP 51-29/27, AZP 51-29/30, AZP 51-29/34, AZP 51-29/35, AZP 51-29/33, AZP 51-29/32, AZP 51-29/31, AZP 51-29/36, AZP 51-29/39, AZP 51-29/40, AZP 51-29/38, AZP 51-29/37, AZP 51-29/41, AZP 51-29/124, oznaczonych na rysunku planu:
  - a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zespołu stanowisk archeologicznych i pojedynczych stanowisk archeologicznych,
  - b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed pozwoleniem na realizację inwestycji.

## § 8

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

## § 9

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

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §25,
  - b) lokalizację zabudowy wolno stojącej,
  - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie więcej niż 250,0 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 0,75,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%,
  - g) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
    - budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo-garażowego: jedna kondygnacja nadziemna, tj.

- nie wyżej niż 6,0 m,
- h) geometria dachu:
    - dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
    - dla budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego: dach płaski,
    - ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
  - i) wykończenie zewnętrzne budynków:
    - kolorystyka elewacji: 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);
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
  - k) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5,
  - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację jednego budynku garażowego albo jednego budynku gospodarczego albo jednego budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizację usług agroturystyki, w ramach 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 10

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

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §25, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 0,9,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 55%,
  - e) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
    - budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo-garażowego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 6,0 m,
  - f) geometria dachu:
    - dla budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: dach stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
    - dla budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego: dach płaski,
    - ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i

- ogrodów zimowych, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
- g) wykończenie zewnętrzne budynków:
- kolorystyka elewacji: 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);
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- i) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5;
- j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku garażowego albo jednego budynku gospodarczego albo jednego budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup>.

## § 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: U:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §25, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
- b) lokalizację usług nieuciążliwych,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,4,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
- f) wysokość zabudowy:
- budynku usługowego: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 13,0 m,
  - budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo-garażowego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 6,0 m,
- g) geometria dachu:
- dla budynku usługowego dach stromy: dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
  - dla budynku gospodarczego: dach płaski,
  - ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
- h) wykończenie zewnętrzne budynków:
- kolorystyka elewacji: 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);
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

- j) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5;
  - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego o maksymalnej powierzchni zabudowy 50m<sup>2</sup>.

## § 12

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

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §25, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
  - b) lokalizację usług nieuciążliwych: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100m<sup>2</sup>, handlu, administracji, oświaty, usługi informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,3,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%,
  - f) wysokość zabudowy:
    - kościoła: do 18,0 m,
    - budynku gospodarczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 6,0 m,
  - g) geometria dachu:
    - dla budynku kościoła dach stromy: dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 60°,
    - dla budynku gospodarczego: dach płaski,
    - ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów,
  - h) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5;
  - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 6, 7 i 8,
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych.

## § 13

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

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §25,
  - b) lokalizację usług nieuciążliwych: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100m<sup>2</sup>, gastronomii, handlu, administracji, oświaty, nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,1,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%,
  - f) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 6,0 m,
  - g) geometria dachu:
    - dach stromy: dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,

- ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
- h) wykończenie zewnętrzne budynków:
  - kolorystyka elewacji: 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);
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 5000m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- j) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5;
- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 6, 7 i 8;

#### § 14

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

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,
- 3) nakaz zachowania i uzupełnienia istniejącej zieleni wysokiej w postaci ciągów rozdzielających sektory parkingu,
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5;

#### § 15

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

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §25;
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,2,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 50%,
  - e) wysokość zabudowy:
    - kaplicy: do 8,0 m,
    - kostnicy: do 8,0 m,
    - kolumbarium: do 3,0 m,
  - f) geometria dachu:
    - dla kaplicy i kostnicy: dach stromy, dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
    - dla kolumbarium: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
  - g) zachowanie istniejącego układu alei cmentarnych;
  - h) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury technicznej i obiektów i urządzeń sanitarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - i) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5;
  - j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 6, 7 i 8;
- 2) dopuszcza się lokalizację kaplicy, kostnicy, kolumbarium i innych obiektów budowlanych związanych



z funkcjonowaniem cmentarza.

### §16

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL**:

- 1) ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 95%,
  - c) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń służących prowadzeniu gospodarki leśnej,
  - b) ogrodzeń wynikających z prowadzonej gospodarki leśnej,
  - c) urządzeń turystycznych,
  - d) parkingów leśnych,
  - e) ścieżek pieszych i rowerowych.

### §17

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

- 1) ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 90%,
  - c) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
  - d) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń służących prowadzeniu gospodarki leśnej,
  - b) ogrodzeń wynikającą z prowadzonej gospodarki leśnej,
  - c) urządzeń turystycznych,
  - d) ścieżek pieszych i rowerowych.

### §18

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

- 1) ustala się:
  - a) zachowanie istniejących wód powierzchniowych,
  - b) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5.
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,
  - b) pomostów, mostków, kładek.

### § 19

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

- 1) ustala się:
  - a) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni terenu,
  - c) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację niekubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą, takich jak: płyty obornikowe, urządzenia melioracyjne.

## § 20

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

- 1) teren dróg publicznych – klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 12,0 m;
- 3) przynajmniej jednostronny chodnik;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 21

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

- 1) teren dróg publicznych – klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 10,0 m;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 22

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

- 1) teren ciągów pieszo-jezdných;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
  - a) dla terenów: 1KDWxs, 3KDWxs nie mniej niż 8,0 m,
  - b) dla terenów: 2KDWxs, 4KDWxs nie mniej niż 5,0 m;
- 3) dla terenu 1KDWxs lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 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 części obszaru, ze względu na położenie w otulinie Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka” zgodnie z rysunkiem planu, realizację odpowiednio inwestycji w ramach otuliny Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka”, uwzględnienie zasad zagospodarowania i użytkowania terenu na tym obszarze oraz zakazy określone w przepisach odrębnych, w szczególności o ochronie przyrody;
- 2) dla części obszaru zgodnie z rysunkiem planu, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 3) dla części obszaru zgodnie z rysunkiem planu, 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: 1000m<sup>2</sup>;

- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25,0m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.
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) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 220kV jako pas wolny od zabudowy o szerokości 25,0 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110kV jako pas wolny od zabudowy o szerokości 15,0 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV jako pas wolny od zabudowy o szerokości 7,5 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie ograniczeń wynikających ze stref ochronnych od cmentarza oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 26

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) drogi publiczne:
    - a) KDL – klasy lokalnej,
    - b) KDD – klasy dojazdowej;
  - 2) ciągi pieszo-jezdne: KDWxs;
  - 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
  - 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z przyległych dróg publicznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie;
  - 6) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
    - a) 2 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
    - b) 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
    - c) 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usług sakralnych,
    - d) 1 miejsce postojowe na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni terenu cmentarza,
  - 7) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6 i 7 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych lub garażach wolnostojących, przy czym:
    - a) dla terenu Uk lokalizację miejsc postojowych na terenach oznaczonych symbolem ZP/KDp,
    - b) dla terenu ZC dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w ramach pasa drogowego na terenie KDL.

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 bytowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
    - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
    - f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - g) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji lub źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
    - h) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z 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 70 m<sup>2</sup>;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) możliwość poboru wody z indywidualnych ujęć wody na terenach rolniczych z zastrzeżeniem §25 pkt. 6,
    - b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych

## § 27

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

## **Rozdział III Przepisy końcowe**

## § 28

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

## § 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.