

Uchwała Nr
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU
z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.A.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.A, 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 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 na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Kruszewnia i część obrębów Garby i Zalasewo - część III.A." 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 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;
 - 4) załącznik Nr 4 - stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2

Ilekoć 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 od 0⁰ do 12⁰;
- 3) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków na działce w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 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 do 1,5 m:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
- 5) obiekcie kubaturowym - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy - rozumie się przez to sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;

7) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, tj.: powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy 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, gzymsów, okapów, oświetlenia zewnętrznego,
- tarasów, balkonów i powierzchni utwardzonych;

8) tablicy informacyjnej - rozumie się przez to element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablice urzędowe;

9) terenie - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

10) usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to przedsięwzięcia, inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

11) usługach publicznych - rozumie się przez to działalność z zakresu usług administracji, oświaty, informacji i nauki, kultury i rozrywki, zdrowia i opieki społecznej, łączności;

12) zieleni izolacyjnej - rozumie się przez to uformowane w kształcie pasa o docelowej wysokości minimalnej 2 m drzewa i krzewy, głównie zimozielone, przy czym nasadzenia należy realizować w trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwartą strefę zieleni pełniącą funkcje estetyczne i osłonowe.

Rozdział II **Ustalenia szczegółowe**

§ 3

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

- 1) tereny zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN,
 - b) mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MW, 2MW,
 - c) mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U,
 - d) usługowej - usług oświaty, oznaczony symbolem: Uo;
- 2) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami: 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI;
- 3) teren rolniczy, oznaczony symbolem: R;
- 4) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji sanitarnej, oznaczony symbolem: K;
- 5) tereny komunikacji:
 - a) dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: 1KD-Z, 2KD-Z,
 - b) drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem: 1KD-D, 2KD-D,
 - c) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW,
 - d) drogi wewnętrznej - parkingu, oznaczony symbolem: KDWP.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 21;
- 2) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów lub wskaźników zabudowy, zachowanie ich lub przebudowę,

- b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
- c) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy.

§ 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:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,
 - b) terenów 1MW, 2MW, 1MW/U - 8MW/U, dla których dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) terenów 1MW, 2MW, 1MW/U - 8MW/U, 1KDW - 14KDW, KDWP, dla których dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu garaży, parkingów lub zespołu parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
 - 3) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 22.
2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami MW, MW/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 3) dla terenu oznaczonego symbolem Uo jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach stanowisk archeologicznych, przedstawionych na rysunku planu, określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7

Na obszarze objętym planem nie wskazuje się terenów o charakterze publicznym, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania przestrzennego, ze względu na brak ich występowania.

§ 8

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) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - dla terenu 6MN w formie wolnostojącej,
 - dla pozostałych terenów w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,05,
 - f) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9 m,
 - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m,
 - g) geometria dachu:
 - budynku mieszkalnego: dach stromy dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,
 - budynku pomocniczego: dach płaski lub 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: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - i) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 800 m² dla zabudowy bliźniaczej, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
 - j) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 22,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z § 22;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²,
 - b) na terenach 2MN i 3MN lokalizację budynków w granicy działki budowlanej.

§ 9

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

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,4;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 6) wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 11,5 m;
- 7) geometria dachu: dowolna;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;
- 9) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 22;
- 10) dostęp do terenu zgodnie z § 22.

§ 10

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
 - b) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację usług nieuciążliwych,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - dla terenów 3MW/U, 6MW/U: 35% powierzchni działki budowlanej,

- dla pozostałych terenów: 45% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy:
 - dla terenów 3MW/U, 6MW/U: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,4,
 - dla pozostałych terenów: minimalna - 0,01, maksymalna - 2,7,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 35% powierzchni działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy:
 - dla terenów 3MW/U, 6MW/U: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 11,5 m,
 - dla pozostałych terenów: do pięciu kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 17,5 m,
- g) geometria dachu: dowolna,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
- i) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 22 oraz § 10 pkt 2 lit. e,
- j) dostęp do terenu zgodnie z § 22;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług nieuciążliwych w pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego,
 - b) lokalizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) lokalizację miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,
 - d) lokalizację miejsc gromadzenia odpadów, w tym w formie wiat,
 - e) dla terenów: 1MW/U, 2MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 7MW/U, 8MW/U bilansowanie miejsc postojowych na terenach 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 8KDW, 9KDW, 11KDW, 12KDW i KDWP.

§ 11

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy usługowej - usług oświaty,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 2,0,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - e) wysokość zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 15 m, przy czym wysokość budynku pomocniczego: nie wyżej niż 6 m,
 - f) geometria dachu: dowolna,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
 - h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 22,
 - i) dostęp do terenu zgodnie z § 22;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynku pomocniczego o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²,
 - b) budowę łączników między budynkami,
 - c) lokalizację miejsc postojowych,
 - d) lokalizację miejsc postojowych dla rowerów, w tym także w formie wiat,
 - e) lokalizację urządzeń sportu i rekreacji związanych z usługami oświaty.

§ 12

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zieleni izolacyjnej,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 80%,
 - d) zakaz lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów,
 - e) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dostęp do terenu zgodnie z § 22;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ogrodzeń,
 - b) urządzeń melioracji wodnych,
 - c) zbiorników retencyjnych,
 - d) placów zabaw,
 - e) ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 13

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: R:

- 1) ustala się:
 - a) teren rolniczy,
 - b) zakaz lokalizacji budynków,
 - c) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu,
 - e) dostęp do terenu zgodnie z § 22;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację niekubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą, takich jak: płyty obornikowe, urządzenia melioracyjne.

§ 14

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

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej - kanalizacji sanitarnej;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,6;
- 5) wysokość zabudowy: do 4 m;
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 7) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 22;
- 8) dostęp do terenu zgodnie z § 22.

§ 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KD-Z, 2KD-Z:

- 1) ustala się:
 - a) tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KD-D, 2KD-D:

- 1) ustala się:
 - a) tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW:

- 1) ustala się:
 - a) tereny dróg wewnętrznych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenów: 13KDW, 14KDW, 16KDW, 17KDW lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) dla terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW lokalizację:
 - miejsc postojowych,
 - chodnika,
 - strefy zieleni,
 - b) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację drogi wewnętrznej - parkingu, naziemnego zewnętrznego, garaży i parkingów, w tym wielopoziomowych,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - e) wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12 m,
 - f) geometria dachu: dach płaski,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,
 - h) nakaz zachowania i uzupełnienia istniejącej zieleni wysokiej w postaci ciągów rozdzielających sektory parkingu,
 - i) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) dostęp do terenu zgodnie z § 22;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednej kondygnacji podziemnej.

§ 19

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia

powodnią, 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.

§ 20

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: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 130°.

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

§ 21

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń 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) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z § 6;
- 3) pas technologiczny od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 7 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) pas technologiczny od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110kV o szerokości po 11 m od skrajnego przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) strefę kontrolowaną od gazociągu DN500 po 38 m od osi gazociągu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) strefę kontrolowaną od gazociągu DN150 po 35 m od osi gazociągu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi w pasie technologicznym od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22

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

- 1) drogi publiczne:
 - a) KDZ - klasy zbiorczej,
 - b) KDD - klasy dojazdowej;
- 2) drogi wewnętrzne:
 - a) KDW,
 - b) KDWP - parking;
- 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 dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, 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, a obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej nr 2489P wyłącznie poprzez istniejące włączenia,

6) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany lub na terenach sąsiednich, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

- a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) 1,7 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
- c) 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej;
- d) 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usług oświaty;

7) lokalizację miejsc 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 lub garażach, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

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, ciepłowniczej, 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) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie ich na własnym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej,
- g) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) 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,
- j) w przypadku lokalizacji wolnostojącej stacji transformatorowej lub przepompowni ścieków, minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m²;

2) dopuszcza się:

- a) możliwość poboru wody z indywidualnych ujęć wody na terenach rolniczych,
- b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wolnostojących lub wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu,
- c) dopuszcza się lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako linii kablowych,
- d) dopuszcza się możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej jako obiektów wolnostojących.

§ 23

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

§ 24

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

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 25

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 26

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